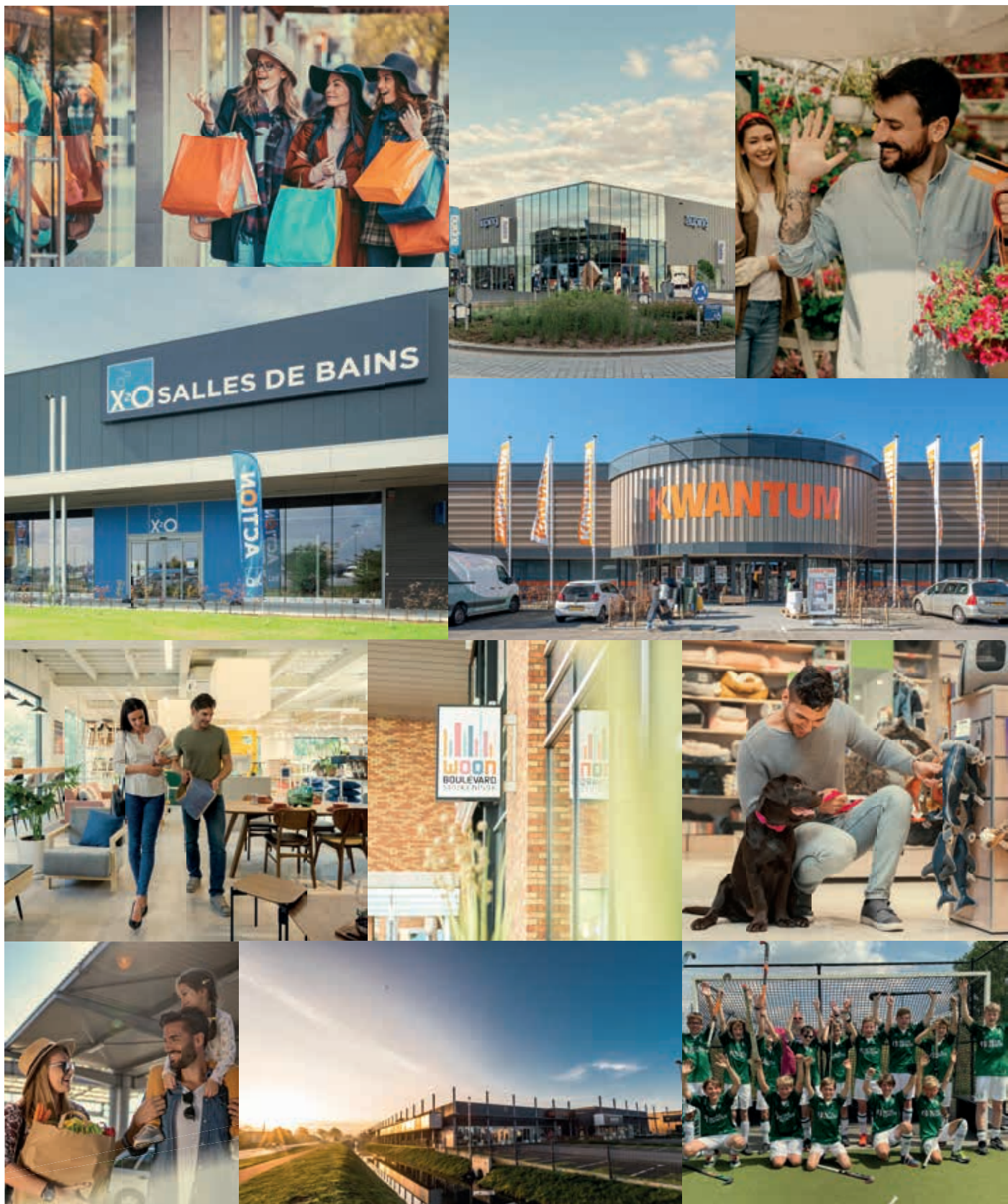


Jaarverslag



#21/22



IN RETAIL WE TRUST

In retail we trust

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

De belangrijkste doelstelling op lange termijn voor Retail Estates nv is het samenstellen, 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 gegeneerd worden.

2

21/22 IN EEN NOTENDOP



4

MARKANTE VASTGOEDFEITEN

10

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



14

BEHEERSVERSLAG



170

FINANCIEEL VERSLAG



124

RETAIL ESTATES OP DE BEURS



132

VASTGOED-VERSLAG



240

RISICOBEBEER



254

PERMANENT DOCUMENT

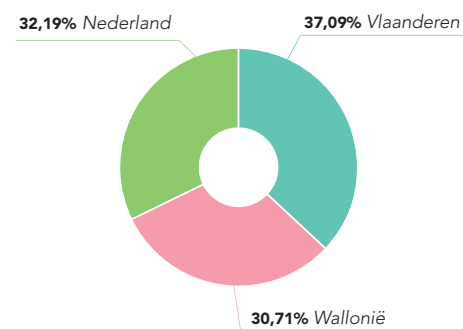
274

DIVERSEN

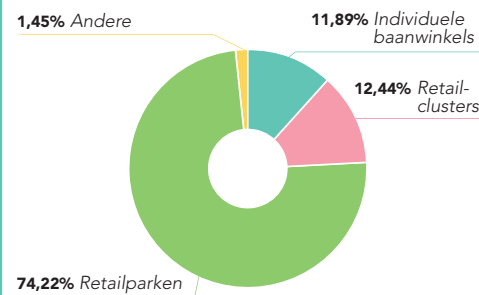


21/22 In een notendop

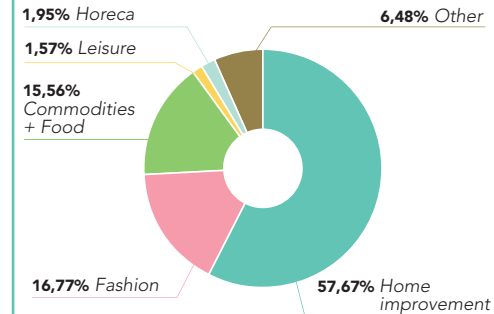
Geografische Spreiding



Type Gebouw



Handelsactiviteiten Van de huurders



742
winkelpanden
in België



987
winkelpanden
in Nederland

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



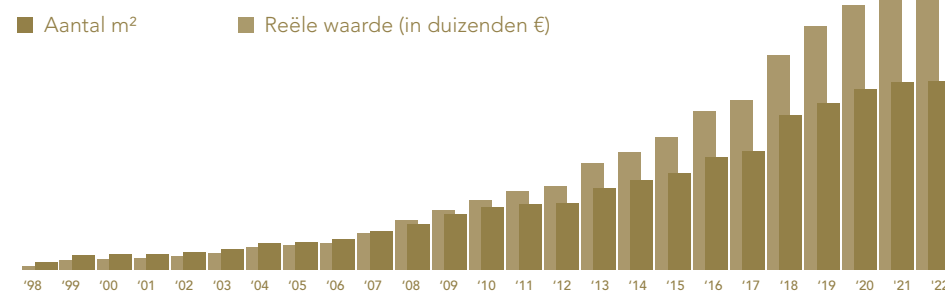
15



24

"We streven ernaar om voor ons compact en dynamisch team de juiste work-life balance te creëren met aandacht voor ieders persoonlijke noden."

Groei van de portefeuille van Retail Estates nv tussen 1998 en 2022



Winkeloppervlakte
1 177 577m²

Retail Estates nv breidt haar portefeuille uit door acquisities, projectontwikkelingen en optimalisatie van de vastgoedportefeuille.



Reële waarde
1 759 879 000€

Retail Estates nv spitst zich toe op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Awards

"Retail Estates werd opnieuw opgenomen in de EPRA annual report Survey en kreeg hiervoor een Gold award voor de financiële verslaggeving en een silver award voor de duurzaamheidsverslaggeving."

Stabiele bezettingsgraad

97,83%

De winkelmarkt in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit, zowel langs investeerderszijde als bij de huurders.

Geografische spreiding clusters



Uitbreiding in België

- Inbreng "De Vleterbeek"**
35,86 mio EUR investering
27 units - 17 locaties
Aarschot, Aartselaar, Balen, Bree, Brugge, Denderleeuw, Dendermonde, Essen, Jemeppe-Sur-Sambre, Lier, Lokeren, Mechelen
- Aankoop clusterlocaties**
9,72 mio EUR
6 units

"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 een bestendige groei verzekert"

Markante vastgoedfeiten



Belangrijke gebeurtenissen 1998-2022



Kerncijfers 2020-2022

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Aantal panden	987	992	969
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1 177 577	1 153 448	1 136 492
Geschatte reële waarde (in €)	1 759 879 000	1 717 245 000	1 661 753 000
Geschatte investeringswaarde (in €)	1 833 757 000	1 789 397 000	1 719 120 000
Gemiddelde huurprijs per m²	104,14	102,24	102,28
Bezettingsgraad	97,83%	97,07%	97,92%

BALANSGEGEVENS

Eigen vermogen	920 980 000	808 223 000	798 987 000
Schuldgraad (GW-Wetgeving*, max. 65%)	49,15%	52,18%	53,10%

RESULTATEN

Nettohuurresultaat	115 579 000	100 402 000	107 614 000
Vastgoedresultaat	113 504 000	98 738 000	106 204 000
Vastgoedkosten	-10 524 000	-6 877 000	-9 052 000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-6 050 000	-6 123 000	-5 593 000
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	96 930 000	85 737 000	91 559 000
Portefeuilleresultaat	22 096 000	-4 146 000	-4 884 000
Operationeel resultaat	119 026 000	81 592 000	86 675 000
Financieel resultaat	16 158 000	-17 757 000	-25 533 000
Nettoresultaat	131 837 000	61 436 000	58 098 000
EPRA resultaat	75 265 000	62 908 000	69 199 000

* Het KB van 13 juli 2014 (het "GVV-KB"), zoals laatst gewijzigd door het KB van 23 april 2020 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 (de "GW-Wet"), zoals laatst gewijzigd door de wet van aanpassen naar 2 juni 2021 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Aantal aandelen	13 226 452	12 665 763	12 630 414
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13 226 452	12 665 763	12 630 414
Nettoactiefwaarde (NAW) (IFRS)	69,63	63,81	63,26
EPRA NTA	68,46	65,53	65,27
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	69,67	66,43	65,73
EPRA resultaat per aandeel	5,84	4,97	5,60
Brutodividend per aandeel	4,60	4,50	4,40
Nettodividend per aandeel	3,22	3,15	3,08
Brutodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	6,22%	7,71%	9,28%
Nettodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	4,36%	5,39%	6,50%
Beurskoers op afsluitingsdatum	73,90	58,40	47,40
Gemiddelde koers	68,84	57,26	81,11
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	26,54%	23,21%	-33,01%
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	6,13%	-8,48%	-25,07%

Brief aan de aandeelhouders





Paul Borghgraef

VOORZITTER VAN
DE RAAD VAN BESTUUR



Jan De Nys

GEDELEGEERD
BESTUURDER

Geachte aandeelhouders,

Ook in het voorbije boekjaar 2021-2022 dat op 31 maart jl. afsloot bleef de Covid-epidemie prominent aanwezig en speelde ze onbetwistbaar een dominante rol in het consumentengedrag. De winkelsector werd evenwel meer gespaard van verplichte winkelsluitingen dan in de voorgaande periode 2020-2021. Enkel in Nederland heeft de overheid in de periode december 2021 - januari 2022 tot een winkelsluiting van 4 weken besloten die al onze winkelpanden getroffen heeft. Het effect van de verplichte winkelsluitingen op de activiteiten van Retail Estates was dan ook beperkt in vergelijking met het effect van winkelsluitingen in het voorgaande boekjaar. Ons bedrijf werd ook gespaard van grootschalige faillissementen van klanten wat deels toe te schrijven is aan de overheidssteun waarvan zowel consumenten als winkeliers konden genieten.

Binnen de verschillende winkelsegmenten die binnen onze vastgoedportefeuille vertegenwoordigd zijn, is andermaal de woninginrichtingssector de grote winnaar. De consumenten hebben aanzienlijk geïnvesteerd in hun woning en tuin zodat meer dan de helft van onze winkels een goed tot zeer goed jaar gekend hebben ondanks de Covid-epidemie. Ook onze voedings- en verbruiksartikelenwinkels haalden hogere omzet dan gebruikelijk in de periodes dat de horeca gesloten was. De fashionsector kende een moeizaam herstel omdat het sociaal leven gedurende ettelijke maanden van het voorbije boekjaar nog aanzienlijk was beperkt en telewerk de norm was geworden. In deze context zijn verhuringen en huurhernieuwingen vlot blijven verlopen met als uitschieter de Nederlandse winkelpartefeuille die bijna volledig verhuurd is, alsook een sterk herstel in België, bijna tot het pre-coronaniveau. De twee jaar durende COVID-epidemie heeft de winkelsector aardig op de proef gesteld maar onze keuze voor de niche van het perifeer winkelvastgoed en de winkelparken in het bijzonder is succesvol gebleken.

De veerkracht van onze sector heeft onze resultaten terug op het niveau van het pre-corona boekjaar 2019-2020 gebracht waarvan wij u in herinnering willen brengen dat het het beste boekjaar ooit was sinds onze beursnotering in 1998. De huromzet heeft zich hersteld op hoog niveau en bedroeg 115,60 mio EUR en een volgehouden kostencontrole heeft het EPRA-resultaat¹ opgestuwd tot 75,26 mio EUR. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt 5,84 EUR wat een groei betekent van 0,87 EUR (+17,41%) in vergelijking met vorig boekjaar. Ter vergelijking bedroeg de EPRA-winst per aandeel in het pre-coronajaar 5,60 EUR.

Ook de investeringswaarde van onze vastgoedportefeuille is ondersteund door de goede resultaten van de sector van het perifeer vastgoed zoals die vastgesteld werden in heel Europa. Meer vastgoedbeleggers dan ooit hebben zich tot ons segment van het winkelvastgoed gewend met een verhoogde concurrentie als gevolg. Dit was in het bijzonder merkbaar eind 2021 in Nederland waar institutionele beleggers de verkoopprijzen de hoogte in stuwden. De daling van de aanvangsrendementen die hiervan het gevolg is heeft een bijzonder grote meerwaarde op onze Nederlandse vastgoedportefeuille opgeleverd (waardestijging van 21,53 mio EUR) die volledig de afwaardering heeft goed gemaakt die op 1 januari 2021 het gevolg was van de verhoging van de overdrachtsbelasting van 6 tot 8 procent (waardedaling van 9,04 mio EUR). In de Belgische markt springen de hoge verkoopprijzen voor solitaire winkels in het oog. Vooral winkelpanden in voedings- en verbruiksgoederen evenals DIY winkels leveren hoge verkoopprijzen op alhoewel hun omzet- en winstniveaus tegenwoordig terug naar pre-coronaniveaus gedaald zijn of bij sommigen zelfs eronder.

“ De veerkracht van onze sector heeft onze resultaten terug op het niveau van het pre-corona boekjaar 2019-2020 gebracht waarvan wij u in herinnering willen brengen dat het het beste boekjaar ooit was sinds onze beursnotering in 1998. ”

De vastgoedinvesteringen werden ondersteund door de verwerving van een belangrijke winkelpartefeuille met hoofdzakelijk retail- clusterlocaties in België ter gelegenheid van een inbreng in natura op 14 oktober 2021. De 27 winkelpanden vertegenwoordigen een waarde van 35,86 mio EUR en leveren een bijkomende huurincasso op van 2,42 mio EUR. In Brugge werd een ouder gedeelte van het winkelpark V-Mart afgebroken en door een nieuwbouw vervangen

die volledig verhuurd werd. Deze investering die 1,37 mio EUR bedroeg, is een goed voorbeeld van de voortdurende aandacht die aan de verbetering van onze vastgoedportefeuille wordt gegeven. Anderzijds werd er van de sterke vraag in de investeringsmarkt gebruik gemaakt om in België en Nederland in het totaal 15 winkelpanden, een retailpark in Lommel en het gedeelte van een niet -strategisch winkelpark in Leiderdorp te verkopen met een verkoopopbrengst van 31,84 mio EUR, wat heeft geresulteerd in een meerwaarde van 0,33 mio EUR ten opzichte van de reële waarde. Deze middelen werden deels geherinvesteerd en deels aangewend om, in combinatie met de kapitaalverhoging ten bedrage van 35,86 mio EUR in oktober 2021 de schuldgraad te laten zakken per 31 maart 2022 tot beneden het gewenste niveau van 50 procent.

Keep calm and carry on.

Paul Borghgraef

Voorzitter van de Raad
van Bestuur

Jan De Nys

Gedelegeerd
bestuurder

¹ Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Beheersverslag



Beheersverslag



Rapportering over boekjaar 2021-2022

1 Inleiding

Wettelijke vereisten

Het jaarverslag van Retail Estates is een gecombineerd verslag in de zin van artikelen 3:6 en 3:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De volgens deze artikelen vereiste onderdelen worden in dit verslag in de verschillende hoofdstukken opgenomen.

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 en haar dochtervennootschappen (de "Groep") 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.

2 Strategie - investeringen in perifeer winkelvastgoed

Doelstelling – belegging in representatieve portefeuille perifeer 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 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

De belangrijkste doelstelling op lange termijn voor Retail Estates nv is het samenstellen, 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. retailclusters en retailparken) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates nv 81 clusters en retailparken geïdentificeerd waar het zijn investeringen systematisch opdrijft. Deze clusters en retailparken vertegenwoordigen samen 86,66% van de portefeuille. De vastgoedportefeuille is verspreid over België en Nederland.

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 in grote mate vooraf worden gepland.

De huurders van de vennootschap zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven.

Per 31 maart 2022 heeft Retail Estates nv 987 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 1.177.577 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 97,83%.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen per 31 maart 2022 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.759,88 mio EUR (zijnde de waarde exclusief transactiekosten) en de investeringswaarde op 1.833,76 mio EUR (zijnde de waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 15,75 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat "Distri-Land" en bezit de vennootschap thans 87,09% van de uitgegeven vastgoedcertificaten "Distri-Land". Dit vastgoedcertificaat bezit 10 winkelpanden met een reële waarde van 19,53 mio EUR.

Acquisitiecriteria

Retail Estates nv streeft naar een optimalisatie van zijn vastgoedportefeuille zowel in termen van rentabiliteit als meerwaardepotentieel 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. Bovendien wordt gestreefd naar de uitbouw van een aantal clusterlocaties en retailparken.

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 en Nederland. In de praktijk investeert de vennootschap nauwelijks in het Brusselse Gewest gelet op het extreem lage aanbod out-of-town locaties daar. De openbare GVV concentreert haar investeringen in het bijzonder in de subregio's met sterke koopkracht (in hoofdzaak de driehoek Brussel - Gent - Antwerpen en de "groene as" Brussel - Namen - Luxemburg voor wat betreft België en de zogenoemde "Randstad" en de oost-west-as in het zuiden van het land voor wat betreft Nederland).

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.

3. Een belegging via de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv

Sinds 24 oktober 2014 is Retail Estates nv ingeschreven als een openbare gereguleerde 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 Belgische 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 winkelmarkt en de overstap van center city-activiteiten naar de periferie hebben de perifere winkelvastgoedmarkt positief beïnvloed. Gecombineerd met de groeiende institutionalisering van de beleggingsmarkt in perifeer winkelvastgoed ondersteunt deze evolutie niet enkel de stijging van de huurprijzen, maar ook de toename van de reële waarde van dit vastgoed op langere termijn. Bovendien hebben verschillende huurders van de vennootschap de troeven van de verkoop op afstand 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 ten gelde kan

worden gemaakt via Euronext. Sinds 11 april 2018, een week na de 20^{ste} verjaardag van de notering van Retail Estates op Euronext Brussel, noteert Retail Estates eveneens op Euronext Amsterdam. De aandelen van Retail Estates nv zijn voor 100% in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 3 juni 2022 hebben 5 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 in het deel "structuur van het aandeelhouderschap" verderop in dit beheersverslag).

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 (NAW) wordt berekend door het geconsolideerd eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. De NAW (IFRS) bedraagt 69,63 EUR per 31 maart 2022. Dit is een stijging van 9,12% (63,81 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2022 bedraagt de beurskoers van het aandeel 73,90 EUR, wat een premie van 6,13% betekent.

De EPRA NTA (net tangible asset) waarde bedraagt 68,46 EUR, ten opzichte van 65,53 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de toevoeging van het resultaat van het boekjaar en de vastgestelde waardeinstijgingen op de vastgoedportefeuille in Nederland. Ten opzichte van het vorige boekjaar steeg het aantal aandelen van Retail Estates nv met 560.689.



“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.”

4. Belangrijke gebeurtenissen in het boekjaar

Investerings – winkelparken

Inbreng vastgoedvennootschap “De Vleterbeek”

Retail Estates heeft op 5 oktober 2021 een inbrengovereenkomst gesloten met De Vleterbeek NV, een 100% dochtervennootschap van de familiale investeringsgroep Shopinvest die heeft geleid tot een inbreng in natura ten bedrage van 35.856.125,00 EUR. De raad van bestuur is binnen het kader van het toegestane kapitaal overgegaan tot de uitgifte van 560.689 nieuwe aandelen als vergoeding voor deze inbreng aan een uitgifteprijs van 63,95 EUR per nieuw aandeel. De nieuwe aandelen werden uitgegeven met coupon nr. 30 aangehecht en zullen dus delen in de winst van het afgesloten boekjaar dat aangevangen werd op 1 april 2021. De ingebrachte vastgoedportefeuille bestaat uit 27 winkelpanden op 17 sites waarvan de grote meerderheid aansluit op sites waar Retail Estates reeds eerder een cluster uitgebouwd heeft. De jaarlijkse huurincasso bedraagt 2,42 mio EUR wat een gemiddelde huur van 91,32 EUR per vierkante meter vertegenwoordigt. De winkelpanden zijn hoofdzakelijk gelegen in Vlaanderen (23 op een totaal van 27). Op 1 leegstaande winkel na, zijn alle winkelpanden verhuurd aan nationale filiaalbedrijven. De vastgoeddeskundige CBRE heeft de investeringswaarde vastgesteld op 35.856.125,00 EUR en de fair value op 34.981.586,00 EUR. De huurincasso vertegenwoordigt een aanvangsrendement van 6,44% op de investeringswaarde.¹

Aankoop clusterlocaties

Bij akte van 4 oktober 2021 heeft Retail Estates zes winkelpanden verworven van een Nederlandse familiale investeringsgroep. Het betreft twee winkelpanden in Lokeren, in een retailpark waar Retail Estates reeds winkelpanden in portefeuille heeft, één winkelpand in Tielt-Winge (retailpark “Gouden Kruispunt”) en drie winkelpanden in Libramont.

De totale aankoopprijs van deze panden bedroeg 9,72 mio EUR. De investeringswaarde van deze winkelpanden werd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige geraamd op 9,77 mio EUR. De panden vertegenwoordigen een

globale huuropbrengst van 0,55 mio EUR op jaarbasis. Met uitzondering van één vacante unit in Libramont, zijn de panden allen verhuurd aan bekende retailbedrijven, voornamelijk actief in woninginrichting.

Tevens werd een bedrag van 1,2 mio EUR geïnvesteerd in de aankoop van een leegstaand winkelpand te Doornik met een geschatte huurwaarde van 0,08 mio EUR (perifere retailzone Froyennes).

Al deze investeringen vervulden retailparken of retailclusters van de vastgoedportefeuille van Retail Estates.

Kampenhout-Sas: Herontwikkeling site voormalige witloofveiling: investering in een participatie in de nv Veilinghof 't Sas

Retail Estates heeft aanvankelijk via een nieuw opgerichte vennootschap (Veilinghof 't Sas nv) het gebouw van de voormalige witloofveiling gekocht van BelOrta voor een prijs van 5,81 mio EUR. Vervolgens heeft ze haar belangen samengevoegd met deze van de naburige eigenaar (TVK-BRAVA cv) door een fusie aan te gaan waarbij deze vennootschap werd opgeslorpt door Veilinghof 't Sas nv. Aldus werd een site samengebracht die een perceeloppervlakte vertegenwoordigt van 37.708 m² waarop 16.341 m² opslagplaatsen staan. Deze gebouwen zullen in eerste instantie met kortlopende contracten verhuurd worden aan logistieke ondernemingen. Het is de bedoeling deze site na afbraak van de huidige gebouwen te herontwikkelen en gebouwen op te richten bestemd voor verhuring met een bestemming die kadert in de huidige stedenbouwkundige bestemming van de site (dienstverleningsgebied). De investering gebeurde ten speculatieve titel vermits op heden nog geen omgevingsvergunning werd aangevraagd noch bekomen. Tussen de aandeelhouders van de vennootschap werd een joint-venture overeenkomst gesloten om deze herontwikkeling te realiseren.

Retail Estates bezit als gevolg van deze transactie een participatie van 26,19% in Veilinghof 't Sas nv. Haar investering in deze participatie bedraagt 1,75 mio EUR

in het kapitaal van de vennootschap en een lange termijn lening van 5,00 mio EUR.

Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2022 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw gelijk aan 15,51 mio EUR. We onderscheiden vijf soorten vaste activa in aanbouw: speculatieve grondposities (de zogenaamde “landbank”; deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of om in een latere fase te worden verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is); de prospectieve vaste activa in aanbouw, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling, de vaste activa in aanbouw in uitvoering en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Op 31 maart 2022 bedroegen de speculatieve grondposities 1,57 mio EUR, de prospectieve vaste activa in aanbouw 10,99 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling 1,58 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in uitvoering 0,52 mio EUR en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid 0,86 mio EUR.

A. Prospectieve vaste activa in aanbouw

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te Wetteren met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving. Retail Estates nv heeft in 2016 ten speculatieve titel een aangrenzend perceel verworven met twee KMO panden (investering van circa 9 mio EUR), die op dit moment zijn verhuurd. Het RUP heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO panden principieel vergunbaar gemaakt. De vergunning wordt verwacht in de loop van 2023, de realisatie van het gemengd project met retailunits en KMO panden wordt verwacht in de loop van 2024. De kosten van reeds afgewikkelde procedures en de voorbereiding van de aanvraag tot omgevingsvergunning bedragen op heden 0,45 mio EUR. De investering in deze uitbreiding zal 9 mio EUR bedragen.

B. Vaste activa in aanbouw - voorontwikkeling – overzicht van de belangrijkste projecten

In het winkelpark in Heerlen is de bouwvergunning verkregen voor de modernisering van de volledige voorgevel van het oudste gedeelte van het winkelpark. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 4,60 mio EUR. Realisatie wordt verwacht binnen het jaar.

C. Vaste activa in aanbouw - uitvoering – overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen voor eigen rekening

In Halle wordt de bestaande winkelloppervlakte uitgebreid. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 1,1 mio EUR. De nodige vergunningen voor deze ontwikkeling werden bekomen. De realisatie van dit project vereist de bouw van een aantal appartementen. Aangezien dit buiten de werkingssfeer van Retail Estates ligt, werd een samenwerking met een promotor opgezet die dit gedeelte van het project voor zijn rekening kan ontwikkelen. De oplevering wordt verwacht in de loop van het boekjaar 2023-2024.

D. Vaste activa in aanbouw gekoppeld aan duurzaamheid

In het kader van de ESG strategie heeft Retail Estates een afzonderlijke categorie voor duurzame vaste activa in aanbouw.

Retail Estates investeerde in de realisatie van een zonnepaneelinstallatie op het dak van haar retail park in Hasselt, grenzend aan de IKEA site. Er wordt een vermogen van 407 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks ruim 370 MWh aan groene stroom zullen produceren. Deze investering van 0,31 mio EUR zal ook de operationele kosten van de huurders ten goede komen. De voorlopige oplevering van deze zonnepanelen vond plaats in oktober 2021.

In Heerlen werd een vermogen van 1.157 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks ruim 8.932 MWh aan groene stroom zullen produceren. Deze investering van 0,80 mio EUR zal ook de operationele kosten van de huurders ten goede komen. Retail Estates ontvangt hiervoor een jaarlijkse vergoeding van 0,07 mio EUR. De voorlopige oplevering van deze zonnepanelen vond plaats in mei 2022.

¹ Voor meer info verwijzen we naar het persbericht d.d. 6 oktober 2021.

E. Oplevering vaste activa in aanbouw

De Brico Plan-it winkel te Jambes (Namen-Zuid) werd opgeleverd in het eerste kwartaal van dit boekjaar. Het project werd reeds gewaardeerd op 31 maart 2021 en ter beschikking gesteld aan de huurder in maart 2021. We verwijzen naar het jaarlijks Financieel Verslag 2020-2021 voor meer info.

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.

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte. Geregeld maakt Retail Estates nv van deze gelegenheid gebruik 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.

Dergelijke investeringen laten toe een “win-win”-relatie uit te bouwen met de huurders. In het afgelopen boekjaar werd de herstructurering-vernieuwing van de winkelpanden te Apeldoorn (NL) en Roosendaal (NL) afgerond. Aansluitend werden de laatste winkelpanden verhuurd. Er vond een positieve herwaardering van 7,89 mio EUR plaats ten opzichte van de situatie voor herontwikkeling (2020-2021).

Desinvesteringen

Er werden het afgelopen boekjaar een 15-tal solitaire winkelpanden verkocht, een retailpark in Lommel en het gedeelte van een niet-strategisch winkelpark in Leiderdorp dat Retail Estates nog in eigendom had. De netto verkoopopbrengst bedroeg 31,84 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 31,51 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden bedroeg 2,35 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,33 mio EUR.

Deze desinvesteringen 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.

Investeringsconclusie

De verwerving en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2021-2022 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 43,83 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 2,79 mio EUR in boekjaar 2021-2022 als gevolg van deze investeringen en dalen met -1,36 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2021 zouden de huurinkomsten met 2,34 mio EUR gestegen zijn.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in geld) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...).

Voor een beschrijving van de belangrijkste investeringen over het boekjaar 2020-2021 verwijzen we graag naar p. 24 – 27 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020-2021.

Voor een beschrijving van de belangrijkste investeringen over het boekjaar 2019-2020 verwijzen we graag naar p. 43 – 47 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019-2020.

Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2022 bedroeg de bezettingsgraad 97,83% van de totale winkeloppervlakte van de panden die opgenomen zijn in de vastgoedportefeuille. Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname te worden beschouwd waarachter een reeks mutaties in het afgelopen boekjaar schuilgaan. Zij houdt geen garantie in voor de toekomst aangezien de wetgeving inzake handelshuur in België en Nederland van dwingend recht is – en voorziet in een opzegmogelijkheid om de drie jaar in België en om de vijf jaar in Nederland.

Huurincasso

Het nettohuurresultaat bedraagt 115,58 mio EUR op 31 maart 2022, een stijging van 15,18 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar boekjaar. Dit is vooral toe te schrijven aan de uitzonderlijke omstandigheden in boekjaar 2020-2021. Er werd toen een kwijtschelding van huur verleend voor de winkels die, omwille van de COVID-19 pandemie, verplicht hun deuren hebben moeten sluiten. In totaal werd er circa 10% van de huren kwijtgescholden. In het boekjaar 2021-2022 werd er enkel een beperkt bedrag kwijtgescholden (0,46 mio EUR) voor de lockdownperiode van de Nederlandse winkels (december 2021 – januari 2022). Voor meer informatie en details verwijzen we naar de toelichting omtrent COVID-19 in het Jaarlijks

Financieel Verslag van 2020-2021. De uitstaande handelsvorderingen, na aftrek van dubieuze debiteuren en vooruitbetalingen, bedragen 1,01 mio EUR, waarvan 0,57 mio EUR nog niet is vervallen. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als bankgaranties, is er een zeer beperkt kredietrisico op de handelsvorderingen op 31 maart 2022.

Schadegevallen

Er werden in het voorbije boekjaar geen panden vernield door brand. Er hebben zich wel enkele beperkte schadegevallen voorgedaan ten gevolge van windstoten of wateroverlast. De schade werd verhaald op de verzekering.



“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.”

Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Op 14 oktober 2021 is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van 560.689 nieuwe aandelen en werd het kapitaal verhoogd met 12.615.720,94 EUR. Deze kapitaalverhoging vond plaats in het kader van de inbreng in natura van 27 winkelpanden door de vastgoedvennootschap De Vleterbeek NV. Als gevolg van deze kapitaalverhoging werden 560.689 aandelen uitgegeven wat het totale aantal aandelen op 31 maart 2022 op 13.226.452 brengt en het kapitaal op 297.600.322,91 EUR.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,86 jaar. In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercial paper programma van (maximaal) 100 miljoen euro. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

Van dit commercial paper programma is op 31 maart 2022 100 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 31 maart 2022 1,95% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2021. 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. 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 en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Retail Estates kiest voor een groeimodel met een directe bijdrage tot de winst per aandeel. Dit kan zowel gerealiseerd worden aan de kapitaalzijde als aan de schuldfinancieringszijde. Langs de kapitaalzijde kan dit gebeuren via inbreng in natura, een klassieke rights issue of via de in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB).

Retail Estates heeft sinds de publicatie van de statutenwijziging van 23 december 2019 de mogelijkheid om gebruik te maken van de accelerated bookbuilding procedure. Op de buitengewone algemene vergadering van 1 juni 2022 werd de machtiging toegestane kapitaal hernieuwd.

Langs de schuldfinancieringszijde kan dit gebeuren via klassieke bankfinanciering enerzijds of een publieke en/of private obligatielening anderzijds. Retail Estates onderzoekt regelmatig onder meer de opportuniteit van een private en/of publieke obligatielening.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar bijlage 34 e.v. van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Fusie door overname van dochtervennootschappen

Er hebben het afgelopen boekjaar geen fusies door overname van dochtervennootschappen plaatsgevonden. Verder werd de CV Leiderdorp (NL) ontbonden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ter vervanging van de heer Christophe Demain die ontslag heeft genomen als bestuurder heeft de raad van bestuur op 20 mei 2022 de heer Dirk Vanderschrick gecoöpteerd als bestuurder. Dit gebeurde onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de FSMA. Zijn benoeming wordt tevens ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene jaarvergadering waarna zij, na goedkeuring van de FSMA, definitief wordt. De heer Vanderschrick heeft een uitgebreide ervaring in de bank- en verzekeringswereld opgebouwd in leidinggevende functies. Hij bekleedt tevens bestuursmandaten o.a. in de GVV Intervest Offices and Warehouses.



“ In Heerlen werd een vermogen van 1.157 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks ruim 8.932 MWh aan groene stroom zullen produceren. Deze investering van 0,80 mio EUR zal ook de operationele kosten van de huurders ten goede komen. De voorlopige oplevering van deze zonnepanelen vond plaats in mei 2022. ”

5. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2021-2022

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 1.717,25 mio EUR naar 1.759,88 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 59,89 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 31,51 mio EUR en een positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van 24,17 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 7,93 mio EUR naar 11,81 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 werd voor 13,71 mio EUR toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2021-2022, voor 8,77 mio EUR activa verkocht of opgenomen in de vastgoedbeleggingen en er was een variatie in de reële waarde ten belope van -1,06 mio EUR. De financiële vaste activa ten belope van 16,12 mio EUR bestaan voor 11,12 mio EUR uit de reële waarde van financiële instrumenten en voor 5,00 mio EUR uit een vordering op de joint venture Veilinghof 't Sas nv. De deelneming van 26,19% in de joint venture Veilinghof 't Sas nv wordt gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op een bedrag van 1,74 mio EUR.

De vlottende activa bedragen 20,15 mio EUR en bestaan voor 11,81 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 2,07 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 2,13 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 1,48 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 2,66 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GWV bedraagt 920,98 mio EUR. Het kapitaal bedraagt op 31 maart 2022 297,60 mio EUR, een stijging van 12,62 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 289,18 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2021-2022 560.689 nieuwe aandelen gecreëerd. De uitgiftepremies bedragen 315,41 mio EUR. Sinds het boekjaar 2020-2021 worden de uitgiftepremies

naaraanleiding van kapitaalverhogingen opgenomen in de beschikbare reserves. De reserves bedragen 184,55 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (157,71 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (83,15 mio EUR), beschikbare reserves (38,13 mio EUR) en wettelijke reserves (0,09 mio EUR). De reserves zijn verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (70,92 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (23,60 mio EUR). De groep gebruikt afgeleide financiële producten (interest rate swaps en caps) 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 derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De herwaardering van de derivaten in het resultaat bedraagt 34,48 mio EUR per 31 maart 2022 en is positief als gevolg van een stijging van de langetermijn rente.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 131,84 mio EUR en bestaat voor 75,26 mio EUR uit EPRA resultaat, voor 22,10 mio EUR uit resultaat op de portefeuille en voor 34,48 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 764,79 mio EUR en bestaan voor 763,98 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,86 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps), financiële leasings onder IFRS 16 en uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 126,46 mio EUR en bestaan voor 17,79 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,02 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 4,23 mio EUR, te ontvangen facturen voor 12,40 mio EUR en exit taksen ten belope van 0,39 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 101,73 mio EUR, waarvan 100 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper).

Andere kortlopende verplichtingen zijn gestegen van 0,70 mio EUR naar 1,77 mio EUR.

Per 31 maart 2022 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 1,95%.

De geconsolideerde balans is opgenomen in het hoofdstuk "Geconsolideerde balans" in dit Jaarlijks Financieel Verslag (p. 174 e.v.).

Winst- en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met 15,18 mio EUR, vooral te wijten aan de kwijtschelding van verschuldigde huur (11,55 mio EUR), in het vorige boekjaar, naar aanleiding van de verplichte winkelsluitingen ten gevolge van de COVID-19 pandemie. Daarnaast wordt de stijging van het nettohuurresultaat verklaard door de verwerving van bijkomende panden en de oplevering van projecten in boekjaar 2021-2022 (+2,79 mio EUR) en de verwerving van de panden en oplevering van projecten in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (0,91 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met -1,36 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 1,34 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt -0,37 mio EUR. Verder is er nog de beperkte impact van kortingen, leegstand (-0,84 mio EUR), andere (0,67 mio EUR) en indexatie (+1,56 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 10,52 mio EUR en zijn gestegen met 3,65 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en de marketingkosten, waarvoor het vorige boekjaar uitzonderlijke besparingen werden gerealiseerd ten gevolge van de COVID-19-epidemie en de verplichte winkelsluitingen. De algemene

kosten van de vennootschap bedragen 6,05 mio EUR, wat in lijn is met vorig boekjaar (6,12 mio EUR).

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,33 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 31,51 mio EUR panden (fair value). We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 23,09 mio EUR. De belangrijkste effecten van deze variatie zijn een positief effect door herwaardering van de bestaande portefeuille (+27,47 mio EUR), een daling van de leegstand (+1,14 mio EUR) en een negatief effect door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen naar aanleiding van de nieuwe acquisities (-3,47 mio EUR) en anderzijds de impact van investeringen (-2,05 mio EUR). Het ander portefeuille resultaat bedraagt -1,32 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -18,32 mio EUR ten opzichte van -20,43 mio EUR vorig jaar. Enerzijds kan deze evolutie worden verklaard door een daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,08% naar 1,95% en anderzijds door een gemiddeld genomen lagere opname van leningen. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt 34,48 mio EUR ten opzichte van 2,67 mio EUR vorig jaar. De evolutie van deze kosten is het gevolg van de wijziging in de reële waarden van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 75,26mio EUR ten opzichte van 62,91 mio EUR vorig jaar.

De geconsolideerde winst- en verliesrekening is opgenomen in het hoofdstuk "Geconsolideerde winst- en verliesrekening" in dit Jaarlijks Financieel Verslag (p. 172 e.v.).

Vooruitzichten voor het boekjaar 2022-2023

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2022-2023, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 120,88 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn. De Oekraïne-crisis die op 24 februari 2022 is aangevangen door de Russische invasie in dat land en de versnelling van de spectaculaire stijging van de energieprijzen voor de consumenten hebben geleid tot een versnelde stijging van de inflatie, wat op zijn beurt de rentabiliteit van sommige huurders onder druk kan zetten. Retail Estates sluit met haar huurders huurcontracten af met vaste huren (geen omzethuren) die jaarlijks mee-evolueren met de index (gezondheidsindex of consumptieprijsindex) en zonder plafond. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 4,70 EUR bruto (3,29 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2022-2023. Dit zou een stijging van 2,17% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2021-2022 (4,60 EUR bruto).

Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die zal worden gehouden op 18 juli 2022, voorstellen om over het boekjaar 2021-2022 (dat een aanvang nam op 1 april 2021 om te eindigen op 31 maart 2022) een brutodividend uit te keren van 4,60 EUR bruto (of 3,22 EUR netto, d.i. het nettodividend

per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2021-2022. (zie tabel onderaan de pagina)

De hoofdstukken 8 tot en met 11 van het financieel verslag van dit Jaarlijks Financieel Verslag omvatten een verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening. De integrale versie van de enkelvoudige jaarrekening, evenals de bijhorende verslagen zijn beschikbaar op de website van Retail Estates (www.retailstates.com) of kunnen op verzoek kosteloos worden verkregen.

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.

Historische financiële toestand

Voor meer informatie omtrent de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot boekjaar 2020-2021 verwijzen we naar p. 172 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020-2021.

Voor meer informatie omtrent de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot boekjaar 2019-2020 verwijzen we naar p. 51 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019-2020.

6. Corporate Governance verklaring

Governance model

De buitengewone algemene vergadering van Retail Estates van 1 juni 2022 heeft nieuwe statuten aangenomen die het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("WVV") implementeren. Tijdens boekjaar 2020-2021 was het oude Wetboek van Vennootschappen nog van toepassing op Retail Estates, met uitzondering van de dwingende bepalingen uit het WVV.

Retail Estates heeft naar aanleiding van de recente statutenwijziging van 1 juni 2022 geopteerd voor een monistische governance structuur, zoals voorzien in artikel 7:85 e.v. WVV. In het licht van deze keuze, heeft Retail Estates met ingang van 1 juni 2022 het directiecomité in de zin van artikel 524bis van het (oude) Wetboek van Vennootschappen afgeschaft en vervangen door een managementcomité waaraan de raad van bestuur bepaalde, duidelijk omschreven bestuursbevoegdheden heeft gedelegeerd.

Corporate governance code (versie 2020)

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WVV en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past Retail Estates nv de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 (Code 2020) toe, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De Code 2020 is beschikbaar op de website www.corporategovernancecomitee.be. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen van de Corporate Governance Code 2020. Volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit") vervat in de Code 2020 is het toegestaan om rekening te houden met de specifieke situatie van de vennootschap (bvb. de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap), en mits verantwoording af te wijken van een bepaling uit de Corporate Governance Code 2020.

Het Corporate Governance Charter, dat de governance regels die van toepassing zijn binnen Retail Estates beschrijft, werd naar aanleiding van de implementatie van het WVV in de statuten, de afschaffing van het directiecomité en de invoering van het managementcomité, en rekening houdend met

de Corporate Governance Code 2020, geüpdatet met ingang van 1 juni 2022. Het nieuwe Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.retailstates.com).

Op datum van dit Jaarlijks Financieel Verslag leeft Retail Estates de Code 2020 na met uitzondering van volgende bepalingen:

Afwijking op bepaling 3.8

Retail Estates wijkt af van bepaling 3.8 van de Code 2020. Deze bepaling stelt dat de notulen van de vergadering van de raad van bestuur melding maken van uiteenlopende standpunten, ingenomen door de bestuurders en dat de namen van de personen die interveniëren enkel op hun uitdrukkelijk verzoek worden opgenomen.

Het Corporate Governance Charter van Retail Estates bepaalt dat in de notulen melding wordt gemaakt van uiteenlopende standpunten en van het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders, tenzij uiteindelijk consensus kan worden bereikt. De namen van de personen die interveniëren worden enkel op hun uitdrukkelijk verzoek opgenomen. Indien bestuurders een voorbehoud maken hoewel consensus werd bereikt, dan wordt hun naam opgenomen bij het voorbehoud. Retail Estates wijkt daarmee af van genoemde bepaling 3.8 van de Code 2020 omdat de vennootschap van oordeel is dat enerzijds het vermelden van afwijkende meningen bij het bereiken van consensus en anderzijds het niet vermelden van de naam van de bestuurder die een voorbehoud formuleert (indien uiteindelijk een consensus wordt bereikt) de werking van de raad van bestuur als collegiaal orgaan en de responsabilisering van de bestuurders niet bevorderen.

Afwijking op bepaling 7.6

Retail Estates nv wijkt af van deze bepaling en kent geen aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. Zij meent dat het wettelijk kader van de vennootschap en diens aard (GVV), haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.6 van de Code 2020 (met name de niet-uitvoerende bestuurders ertoe te brengen om te

(000) EUR	Boekjaar 2021-2022
Resultaat boekjaar	131 429
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-305
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	1 326
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-56 372
Te bestemmen resultaat winst van het boekjaar	76 079
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	87 152
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0
Andere	-400
Uitkering dividend 31 maart 2022	-60 842
Over te dragen resultaat	101 989

handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder), en afdoende waarborgen dat wordt gehandeld met het perspectief om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Dat perspectief is namelijk ingebakken in het bestuur van Retail Estates nv als gereglementeerde vastgoedvennootschap. Retail Estates nv heeft als aandeel een sterk trackrecord en het bestuur streeft naar een solide winst per aandeel, jaar na jaar, wat ook in de praktijk wordt omgezet. Retail Estates nv is van oordeel dat het bestuur in het verleden bewezen heeft dat dit perspectief, zonder toekenning van een vergoeding in aandelen, al voldoende aanwezig is in de wijze waarop het bestuur handelt. Een overzicht van de totale vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders is opgenomen in het remuneratieverslag opgenomen in deze Corporate Governance Verklaring. Zonder daartoe verplicht te zijn door het remuneratiebeleid, houden de voorzitter van de Raad van Bestuur, Paul Borghgraef, en een niet-uitvoerende bestuurder, de heer René Annaert, op basis van een persoonlijke beslissing wel een aandelenparticipatie in Retail Estates nv aan.

Afwijking op bepaling 7.9

Retail Estates wijkt af van deze bepaling en stelt geen expliciete minimumdrempel vast voor het aanhouden van aandelen van Retail Estates door de CEO en de overige leden van het directiecomité. Zij meent dat het wettelijk kader van de vennootschap en diens aard (GVV), haar algemeen beleid, haar werkwijze en het lopende lange termijn bonusplan al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.9 van de Code 2020 (met name het uitvoerend management ertoe te brengen om te handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder) en afdoende waarborgen dat wordt gehandeld met het perspectief om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Dat perspectief is namelijk ingebakken in het management van Retail Estates als gereglementeerde vastgoedvennootschap. Retail Estates heeft als aandeel een sterk trackrecord en het management streeft naar een solide winst per aandeel, jaar na jaar, wat ook in de praktijk wordt omgezet. Retail Estates is van oordeel dat het management in het verleden bewezen heeft dat dit perspectief, zonder toekenning van een vergoeding in aandelen, al voldoende aanwezig is in de wijze waarop het management handelt. Zonder daartoe verplicht te zijn door het remuneratiebeleid, houdt de CEO wel een aandelenparticipatie in Retail

Estates nv aan op basis van een persoonlijke beslissing.

Afwijking op bepaling 7.12

Retail Estates wijkt af van bepaling 7.12 van de corporate governance code. De vennootschap heeft in de contracten van de leden van het uitvoerend management (met uitzondering van het contract met de CEO) geen bijzondere bepalingen opgenomen die haar in staat stellen om betaalde variabele remuneratie terug te vorderen of de betaling ervan in te houden, los van de mogelijkheden die daartoe door het gemeen recht worden geboden. Indien er ooit aanleiding zou zijn tot het terugvorderen van onverschuldigde variabele verloning, wat onder meer in het licht van de toepasselijke processen op het vlak van interne en externe controle niet waarschijnlijk is, dan zal worden nagekeken welke mogelijkheden er daartoe bestaan op grond van het gemeen recht. Er zal rekening worden gehouden met deze bepaling bij het afsluiten van enige toekomstige contracten met het uitvoerend management. Indien het managementcomité wordt uitgebreid met nieuwe leden zal een clausule gelijkaardig aan diegene die is opgenomen in de overeenkomst met de CEO systematisch worden ingevoegd in de nieuwe contracten.

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 31.03.2022 ²	Pro forma % op 03.06.2022 ³
Nextensa nv	10,03%	9,97%	9,97%
FPIIM nv (Belfius Insurance)	9,76%	7,21%	7,21%
Shopinvest nv	4,42%	4,42%	4,42%
AXA nv	6,05%	5,78%	5,78%
BlackRock, Inc.	3,55%	3,39%	3,39%
Publiek	66,19%	69,23%	69,23%

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 31.03.2022 (13.226.452 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.

³ 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 03.06.2022 (13.226.452 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%.

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

Stemrecht van de aandeelhouders

Elk aandeel geeft recht op één stem. De aandeelhouders van de vennootschap van wie transparantie-verklaringen werden ontvangen, hebben geen preferente stemrechten.

Controle uitgeoefend op Retail Estates NV

Op dit ogenblik wordt over Retail Estates NV geen controle uitgeoefend in de zin van artikel 1:14 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Controlewijziging

Retail Estates nv heeft geen weet van akkoorden die tot een controlewijziging zouden kunnen leiden.

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 remuneratie- en benoemingscomité en auditcomité;
- het bestaan van een gedragscode (verhandelings-reglement) 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

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;
- het *auditcomité* en de *raad van bestuur* bevragen en bespreken samen met de CEO en CFO elk kwartaal (vanaf 2022-2023 ook elk kwartaal voor wat betreft het auditcomité) uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijken toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels. Ook andere actoren spelen een rol in de controleomgeving van de onderneming:
 - als beursgenoteerd bedrijf (en als openbare GVV) is Retail Estates nv onderworpen aan de prudentiële controle van de FSMA;
 - ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille (die verantwoordelijk is voor ongeveer 98% van het balanstotaal) wordt gewaardeerd door internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield, Stadim, Colliers en CBRE), die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarden.

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 worden 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.

Sinds april 2022 is een nieuw geïntegreerd beheer-softwarepakket (SAP) geïmplementeerd dat alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten opvolgt (zowel het beheer van de portefeuille als de technische opvolging van de gebouwen), alle aspecten in verband met de vaste activa in aanbouw, alle financiële aspecten en alle aspecten met betrekking tot het bewaren en raadplegen van data. Doordat deze software volledig geïntegreerd is en door alle geledingen van de onderneming loopt, leidt dit tot standardisering van de gegevens en een betere interne controle.

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 uitgebreid 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 informatie-doorstroming. De grote betrokkenheid van de raad van bestuur en zijn voorzitter bevordert een open communicatie en degelijke informatieverschaffing aan het bestuursorgaan.

Monitoring

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

Overeenkomstig de principes en de waarden van de vennootschap en in het kader van de toepassing van de 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 toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende

marktmisbruik (de Verordening Marktmisbruik), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sectoren de financiële diensten en de Corporate Governance Code). 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 (www.retailstates.com).

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 ("verbodsperiodes");
- 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, door de geïmputeerde personen, voor elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de compliance officer; en
- de openbaarmaking van elke transactie door de geïmputeerde personen.

“Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte. Geregeld maakt Retail Estates nv van deze gelegenheid gebruik 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.”



Interne procedure voor het melden van inbreuken – Klokkenluidersregeling

Overeenkomstig artikel 69ter van de Wet van 2 augustus 2002 (dat uitvoering geeft aan onder meer artikel 32, derde lid van de Verordening Marktmisbruik) heeft de Vennootschap voorzien in een interne procedure voor het melden van daadwerkelijke of potentiële inbreuken op, onder meer, de regels inzake marktmisbruik zoals neergelegd in de Verordening Marktmisbruik, de Wet van 2 augustus 2002 en het Verhandelingsreglement (de "Klokkenluidersregeling"). De Klokkenluidersregeling is als bijlage A aan het Verhandelingsreglement gehecht en maakt dus eveneens integraal deel uit van het Corporate Governance Charter. De Klokkenluidersregeling kan eveneens (afzonderlijk) worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder 'Regeling van belangenconflicten' in dit beheersverslag.

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 zakendoet.

Beroepsgeheim

Het is uitdrukkelijk verboden voor de leden van de organen van de vennootschap, van het managementcomité 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.

Aangezien een groot aantal risico's juridisch van aard is, werd mevrouw Runa Vander Eeck, chieft legal officer en vanuit die functie verantwoordelijk voor de begeleiding van de transacties, aangesteld als verantwoordelijke voor de risicobeheersfunctie/risk manager. Naar mening van de Raad van Bestuur situeren de voornaamste risico's zich namelijk in de acquisitie-activiteiten eerder dan in het beheer van de portefeuille. De risk manager overlegt op regelmatige basis met de compliance officer.

De risk manager beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. De risk manager staat onder het rechtstreeks toezicht van een lid van de effectieve leiding, in casu de heer Jan De Nys, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

Onafhankelijke compliancefunctie

De raad van bestuur heeft als compliance officer de heer Paul Borghgraef aangesteld. Hij is tevens 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 2025).

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 Moore Belgium, vertegenwoordigd

door de heer Luc Martens. De interne auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe interne auditor-rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijke persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de finance & reporting analyst van de vennootschap, de heer Giovanni Ronsse. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest nv

Overeenkomstig artikel 17,§ 2 van de GVV-Wet, heeft de interne controle binnen de vennootschap eveneens betrekking op haar dochtervennootschap met het statuut van institutionele GVV (Retail Warehousing Invest NV).

Samenstelling van bestuursorganen en de comités

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat op datum van dit verslag uit 9 bestuurders, zijnde 7 niet-uitvoerende bestuurders en 2 uitvoerende bestuurders, met name de gedelegeerd bestuurder (CEO) en de chief financial officer (CFO).

De Raad van Bestuur heeft op datum van dit Financieel Jaarverslag drie comités opgericht, een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité en een managementcomité.

Samenstelling van de raad van bestuur

De Raad van Bestuur kwam in 2021-2022 10 keer samen waarvan een aantal keer per conference call of in het kantoor van notaris Tim Carnewal. Het remuneratie- en benoemingscomité en het auditcomité vergaderden tweemaal per jaar. Het directiecomité (sinds juni 2022, het managementcomité met dezelfde samenstelling als het vroegere directiecomité) komt wekelijks samen.

De mandaten van de bestuurders van Retail Estates nv werden hernieuwd bij de jaarvergadering van 19 juli 2021 voor een nieuwe periode van 4 jaar en lopen tot aan het einde van de algemene vergadering van 2025. De samenstelling van de Raad van Bestuur weerspiegelt onafhankelijkheid op een dubbel niveau:

- de raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek

van vennootschappen en de Belgische Corporate Governance Code 2020, deze werden herbenoemd bij de jaarvergadering van 19 juli 2021; en

- de raad van bestuur telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders.

De bestuurders werden benoemd voor vier jaar en zijn herkiesbaar.

Eén niet-uitvoerende bestuurder heeft zijn ontslag aangeboden in 2022. De raad van bestuur heeft op 20 mei 2022 een vervangend bestuurder gecoöpteerd met ingang van de goedkeuring van diens mandaat door de FSMA. De coöptatie zal worden voorgelegd ter goedkeuring aan de algemene jaarvergadering van Retail Estates, eveneens onder voorbehoud van de goedkeuring van de FSMA. Zodra het mandaat van de nieuwe bestuurder in werking treedt, zal het mandaat van de ontslagnemende bestuurder aflopen

De onafhankelijke bestuurders voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria vermeld in artikel 3.5 van de Corporate Governance Code 2020 (cf. artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen). Ze beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria:

1. geen lid zijn van het uitvoerend management of een functie uitoefenen als persoon belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap of een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch een dergelijke positie hebben uitgeoefend gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming. Of niet langer genieten van aandelenopties van de vennootschap met betrekking tot deze positie;
2. niet langer dan 12 jaar een mandaat hebben uitgeoefend als niet-uitvoerende bestuurder;
3. geen deel uitmaken van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven), van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch een dergelijke positie hebben uitgeoefend gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming; of niet langer genieten van aandelenopties van de vennootschap met betrekking tot deze positie;
4. noch tijdens zijn mandaat, noch gedurende een

tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming, enige betekenisvolle vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de vergoeding die zij ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerende bestuurder;

5. a. geen aandelen bezitten, noch rechtstreeks of onrechtstreeks, noch individueel of in onderling overleg, die globaal een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal van de vennootschap of een tiende of meer van de stemrechten in de vennootschap ten tijde van de benoeming;
- b. in geen geval zijn voorgedragen door een aandeelhouder die voldoet aan de voorwaarden omschreven onder punt (a);
6. geen betekenisvolle zakelijke relatie hebben of in het jaar voorafgaand aan de benoeming hebben gehad met de vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks, noch als vennoot, aandeelhouder, lid van de raad of lid van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven) van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;
7. in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen partner of lid zijn of zijn geweest van het audit-team van de vennootschap of de persoon die de externe auditor van de vennootschap of een daarmee verbonden vennootschap of persoon is, of was gedurende de laatste drie jaar voor de benoeming;
8. geen lid zijn van het uitvoerend management van een andere vennootschap waarin een lid van het uitvoerend management van de vennootschap zetelt in de hoedanigheid van een niet-uitvoerende bestuurder, en geen andere belangrijke banden hebben met uitvoerende bestuurders van de vennootschap uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
9. geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad

hebben die in de vennootschap of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon, een mandaat van bestuurder of lid van het uitvoerend management of persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven) uitoefenen, of die behoren tot de andere gevallen, beschreven in de punten 1. tot 8., en met betrekking tot punt 2., tot drie jaar nadat het betreffende familielid zijn laatste mandaat beëindigde.

Aangezien artikel 13 van de GVV-Wet verwijst naar artikel 526ter van het (oud) Wetboek van Vennootschappen, moeten minstens drie bestuurders ook onafhankelijk zijn in de zin van artikel 526ter van het (oud) Wetboek van Vennootschappen, wat het geval is.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat de beslissingen genomen worden in het vennootschapbelang. Deze samenstelling wordt bepaald op basis van diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een evenredige vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met winkelvastgoed waarin Retail Estates nv investeert en/of ervaring hebben in de financiële aspecten, en in het bijzonder de rapportering en/of de financiering, van een vennootschap en/of ervaring hebben in het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereguleerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of beleidsvoering in genoteerde vennootschappen. 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. De huidige samenstelling van de Raad van Bestuur verzekert de vereisten inzake genderdiversiteit. Op dit ogenblik bestaat de Raad van Bestuur van Retail Estates uit drie vrouwen en zes mannen, conform artikel 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Op datum van dit Jaarlijks Financieel Verslag is de Raad van Bestuur van Retail Estates nv samengesteld als volgt:

Naam	Functie	Datum aanvang huidig mandaat	Datum waarop het mandaat verstrijkt	Beroepsadres
Paul Borghgraef	Voorzitter van Raad van Bestuur	19.07.2021	AV 2025	Gauwberg 6, 2970 Schilde
Jan De Nys	Gedelegeerd bestuurder Voorzitter van het directiecomité	19.07.2021	AV 2025	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Kara De Smet	Chief Financial Officer Lid van het directiecomité	19.07.2021	AV 2025	Industrielaan 6, 1740 Ternat
René Annaert	Onafhankelijk bestuurder Voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	19.07.2021	AV 2025	Mercatorlaan 4, 1780 Wemmel
Michel Van Geyte	Niet-uitvoerend bestuurder	19.07.2021	AV 2025	Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen
Christophe Demain	Niet-uitvoerend bestuurder	19.07.2021	AV 2025	Galiléelaan 5, 1210 Brussel
Ann Gaeremynck	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	19.07.2021	AV 2025	Naamsestraat 69, 3000 Leuven
Victor Ragoen	Niet-uitvoerend bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	19.07.2021	AV 2025	Tenboslaan 23 1560 Hoeilaart
Leen Van den Neste	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Voorzitter van het auditcomité	19.07.2021	AV 2025	Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent

Twee van de negen bestuurders vertegenwoordigen een referentieaandeelhouder: de heer Van Geyte namens Het Torentje (Nextensa) en de heer Demain (die zijn ontslag heeft aangeboden, cf. supra) namens de Belfius-groep.

De heren De Nys, Borghgraef en Annaert hebben verklaard ten persoonlijke titel aandelen van de vennootschap te bezitten.

Overeenkomstig de Corporate Governance Code 2020 dienen niet-uitvoerende bestuurders zich bewust te zijn van de omvang van hun plichten, voornamelijk wat de tijdsbesteding in het kader van hun opdracht aangaat.

Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet meer dan vijf bestuursmandaten bekleden in beursgenoteerde vennootschappen. Geen van de niet-uitvoerende bestuurders neemt meer dan 5 mandaten waar in beursgenoteerde vennootschappen.

Hierna volgen de mandaten alsook een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders:

Dhr. Paul Borghgraef _____



Dhr. Paul Borghgraef is sinds 2004 bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur van Retail Estates.

Hij behaalde in 1976 een diploma Accountancy en Tax aan de Economische Hogeschool Antwerpen gevolgd door een postgraduaat Informatica en sociale wetgeving.

Hij begon zijn carrière in het beleidsaccounting departement van Kredietbank 1976.

Van 1977 tot 1978 werkte hij voor Dijker en Doornbos (huidige PwC) als auditor-tax specialist.

Vanaf 1978 bekleedde hij verschillende functies bij Krefima zoals gedelegeerd bestuurder en voorzitter van het directiecomité, uitvoerende bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur tot 2006.

Sinds 1995 is hij actief als rechter in handelszaken in de ondernemingsrechtbank in Antwerpen.

Lopende mandaten:

- Bestuurder Pertinea Property Partners
- Bestuurder Home Sint-Jozef VZW
- Bestuurder Beherman Invest nv
- Bestuurder Hofke van Oliveten VZW

Comités: /

Dhr. Jan De Nys _____



Dhr. Jan De Nys is gedelegeerd bestuurder van Retail Estates sinds 1998.

Hij behaalde in 1982 een licentiaatsdiploma rechten bij de Katholieke Universiteit Leuven gevolgd door een postgraduaat Europees Recht bij het Europa College in Brugge.

Hij begon zijn carrière in 1982 bij De Bandt, Van Hecke. Van 1999 tot 2002 bekleedde hij verschillende functies bij Mitiska NV waarvan hij tot 2009 bestuurder bleef.

Lopende mandaten:

- Bestuurder Alides REIM NV
- Bestuurder First Retail International I en II NV
- Voorzitter raad van bestuur BEM II NV

Comités: /

Mevr. Kara De Smet



Mevr. Kara De Smet is CFO van Retail Estates sinds 2006. Ze is uitvoerend bestuurder sinds januari 2016.

Sinds 2015 doceert ze ook aan het Postuniversitair Centrum van de KUL (binnen de Vastgoedkunde opleiding).

Ze behaalde in 1999 een licentiaatsdiploma Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven.

Van 1999 tot 2006 werkte ze bij Deloitte als audit-manager.

Lopende mandaten:

- Bestuurder bij de Be-REIT Association, de sectorvereniging van de GVV's waar ze ook voorzitter is van de Accounting werkgroep

Comités: /

Dhr. René Annaert



Dhr. René Annaert is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 7 juli 2015. De heer Annaert is voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité en tevens lid van het auditcomité van Retail Estates. Hij behaalde het diploma van bouwkundig Ingenieur aan de Sint-Lukas Hogeschool Brussel.

Hij vatte zijn carrière aan als studietekenaar bij Traction et Electricité. Van 1975 tot 1988 nam hij de functies van werf- en projectleider bij verschillende vennootschappen. In 1988 werd René Annaert bestuurder-directeur bij de C.V.A. Wereldhave Belgium. Hij bekleedde deze functie tot 2000, waarop hij tot 2011 aan de slag ging als algemeen directeur bij Devimo N.V. Van 2012 tot en met 2015 was Dhr. Annaert CEO van Brussels International Trade Mart.

Lopende mandaten: /

Comités:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Auditcomité

Dhr. Michel Van Geyte



Dhr. Van Geyte behaalde in 1989 een licentiaatsdiploma Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven (KUL), gevolgd door een postgraduaat Real Estate aan de KUL en een executive master in Corporate Finance aan de Vlerick Business School. Hij startte zijn loopbaan in 1990 bij Belgian Shell. Van 1991 tot 1995 was hij consultant bij UNIZO waar hij onder meer onderzoek voerde naar shoppingcenters en KMO's. Tussen 1995 en 1999 bekleedde hij de functie van onderdirecteur bij C.I.P., projectontwikkelaar van kantoorgebouwen en residentiële projecten. In 1999 werd hij country manager bij Grubb&Ellis en tussen 2001 en 2004 was hij managing partner van Knight Frank Belgium (letting, investment, brokerage,...).

Sinds 2004 is Michel Van Geyte actief bij Leasinvest Real Estate. Eerst als commercieel directeur (COO) om dan in 2018, CEO te worden van Leasinvest Real Estate Management NV. Sinds 19 juli 2021 heeft Leasinvest de aandelen van de Extensa Group overgenomen en zal zij verder gaan onder de naam Nextensa, een nieuwe beursgenoteerde investeerder/ontwikkelaar. Michel Van Geyte is momenteel CEO van Nextensa.

Sinds 2009 doceert de heer Van Geyte ook verschillende cursussen, gerelateerd aan vastgoed, aan de Katholieke Universiteit Leuven.

Lopende mandaten:

- Verschillende mandaten van de subvennootschappen of gelieerde vennootschappen die deel uitmaken van Nextensa
- Bestuurder Care Property Invest OGWW
- Bestuurder ULI Belgium

Comités : /

Dhr. Christophe Demain



De heer Demain is niet-uitvoerend bestuurder bij Retail Estates sinds 30 juni 2013. Hij heeft zijn diploma Toegepaste Economische Wetenschappen behaald aan de UCL.

Hij is Chief Investment Officer bij Belfius Insurance. Hij begon zijn carrière als trader bij Crédit Général, later bij Ippa Bank. Vanaf 1999 tot 2009 vervulde hij verschillende functies binnen AXA. Sinds 2013 is de heer Demain Chief Investment Officer bij Belfius Insurance.

De heer Demain heeft ontslag genomen en zal worden vervangen door de heer Vanderschrick na goedkeuring van diens mandaat door de FSMA.

Lopende mandaten:

- Chief Investment Officer bij Belfius Insurance NV
- Bestuurder bij Inclusio NV
- Bestuurder bij Belfius Investment Partners NV
- Bestuurder bij Newton Biocapital I, Pricaf Privée SA

Beëindigde mandaten:

- Bestuurder bij Auxipar NV (einde 2018)
- Bestuurder bij Cofinimmo NV (einde 2017)
- Bestuurder bij First Retail International NV (einde 2017)
- Bestuurder bij First Retail International 2 NV (einde 2017)
- Bestuurder en vereffenaar bij AIS Consulting SA (einde 2014)
- Vaste vertegenwoordiger van AIS Consulting SA, zaakvoerder van SCI St Mesmin (einde 2014)
- Bestuurder bij Elantis NV (einde 2021)
- Bestuurder bij diverse vastgoedvennootschappen van de Belfius Group (nl. LFB NV, Legros-Renier, Les Amarantes Seigneurie de Loverval NV, Coquelets NV, Immo Malvoz BVBA, Immo Zeedrift NV, ImmoActivity NV en Offico Immo NV).

Comités: /

Mevr. Ann Gaeremynck _____



Mevrouw Ann Gaeremynck is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 4 april 2017.

Ze is doctor in de Toegepaste Economische Wetenschappen. Ze behaalde de titel aan de Katholieke Universiteit Leuven.

Ann Gaeremynck is gewoon hoogleraar aan de KU Leuven, Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen.

Haar onderzoeksinteresse situeert zich vooral in het domein van governance, audit en financiële rapportering.

Lopende mandaten:

- Bestuurder bij VGP (voorzitter auditcomité)
- Bestuurder bij VIVES hogeschool (voorzitter auditcomité)

Beëindigde mandaten:

- Extern lid auditcomité AZ Delta
- Bestuurder bij het ICCI (informatiecentrum voor het bedrijfsrevisoraat)

Comités:

- Auditcomité
- Remuneratie- en benoemingscomité

Dhr. Victor Ragoen _____



Dhr. Victor Ragoen is bestuurder van Retail Estates sinds 5 november 2004.

Hij was gedelegeerd bestuurder van New Vanden Borre NV tot en met 31 januari 2015. Hij heeft een licentie Handelswetenschappen en Financiële Wetenschappen en een master in marketing aan de Vlerick School behaald.

Hij startte zijn carrière in 1980 bij Ogilvy & Mather als junior account executive en stapte in 1981 over naar BBDO. Tussen 1982 en 1991 bekleedde hij verschillende marketingfuncties binnen American Express. Van 1991 tot 2007 is hij managing partner en later managing director van Vanden Borre. Tussen 2007 en 2013 was de heer Ragoen vice-voorzitter van KESA Electricals. Van mei 2011 tot februari 2015 was hij opnieuw managing director van Vanden Borre.

Lopende mandaten: /

Comité:

- Remuneratie- en benoemingscomité

Mevr. Leen Van den Neste _____



Mevrouw Leen Van den Neste is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 12 januari 2016.

Ze behaalde in 1988 haar diploma in de Rechten aan de Rijksuniversiteit Gent. In 1990 behaalde zij een speciale licentie in de Accountancy aan de Vlerick Management School te Gent.

Mevr. Van den Neste startte haar loopbaan bij KMPG Bedrijfsrevisoren, gevolgd door een functie als senior interne auditor bij VF dept. Internal Audit. In 1995 ging zij aan de slag bij de Groep Arco waar zij verschillende functies bekleedde om in 2005 directeur administratie en financiën te worden en vanaf 2007 tot 2011 was zij lid van het directiecomité van de Groep Arco.

In september 2011 trad mevr. Van den Neste toe tot het directiecomité van VDK Bank, waar zij in april 2012 voorzitter van geworden is.

Lopende mandaten:

- Afgevaardigd bestuurder en voorzitter VDK Bank NV
- Bestuurder en lid van uitvoerend comité van Febelfin
- Voorzitter Raad van Bestuur Xior NV, openbare GVV
- Bestuurder FPIM (Federale Participatie en investeringsmaatschappij)
- Bestuurder KAA Gent CVBASO
- Bestuurder Centrale voor huisvesting Arrondissement Gent
- Bestuurder Gentco CVBA

Beëindigde mandaten:

- Bestuurder CPP-Incofin (tot begin 2022)
- Bestuurder Familiehulp VZW (tot 2021)
- Bestuurder Artevelde Hogeschool VZW (tot 2021)

Comités:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Auditcomité

Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het directiecomité

De raad van bestuur van Retail Estates nv verklaart dat geen enkele bestuurder in de loop van de laatste vijf jaar, 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 toezichhoudend 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. Er bestaat geen enkele familieband tussen de bestuurders.

Werking van de raad van bestuur

De Raad van Bestuur van Retail Estates nv bepaalt de strategie, de beleggingen, de budgetten, de (des-) investeringen en 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.

De raad van bestuur heeft sinds 1 juni 2022 een managementcomité ingesteld (ter vervanging van het vroegere directiecomité in de zin van artikel 524bis van het (oud) Wetboek van Vennootschappen), waaraan hij bepaalde, duidelijk omschreven bestuursbevoegdheden heeft gedelegeerd. Het managementcomité is een informeel comité en geen directieraad in de zin van artikel 7:104 WvV. Het managementcomité heeft conform de delegatie waartoe de raad van bestuur op 20 mei 2022, met ingang van 1 juni 2022, heeft beslist, onder meer

volgende taken en bevoegdheden gekregen, die in meer detail zijn uiteengezet in het interne reglement van het managementcomité, dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap:

- de analyse, de opmaak en het voorstel, onder leiding van de CEO, van het beleid en van de algemene strategie van de vennootschap, om voor te leggen aan de raad van bestuur (met inbegrip van de algemene beleidslijnen voor het financieel beheer, het risicobeheer, de opmaak van het budget/de forecast);
- de operationele leiding van de vennootschap;
- het uitwerken, voorbereiden en voorleggen van voorstellen aan de raad van bestuur of aan zijn gespecialiseerde comités in elke aangelegenheid die onder hun bevoegdheid valt.

Daarnaast neemt de gedelegeerd bestuurder, ondersteund door het managementcomité, het uitvoerend management waar.

“Retail Estates wil een maatschappelijk verantwoordelijke organisatie zijn. Daarom is zij ervan overtuigd dat deze algemene doelstelling moet worden gerealiseerd in een duurzame context, hetgeen zal leiden tot waardecreatie op lange termijn die ten goede zal komen aan al haar stakeholders.”



De raad van bestuur kan pas geldig beraadslagen en beslissen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Elk besluit van de raad van bestuur wordt genomen met gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders en bij onthouding van één of meer onder hen met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet, doorslaggevend. De besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

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.

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.

Evaluatie van de prestaties

Om de doeltreffendheid van de raad van bestuur voortdurend te verbeteren, evalueert de raad van bestuur, onder leiding van de Voorzitter, systematisch en op geregelde tijdstippen (ten minste om de 2 à 3 jaar bijvoorbeeld) zijn omvang en samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met het managementcomité. Deze evaluatie verloopt via een formele procedure, al dan niet extern gefaciliteerd, in overeenstemming met een door de raad van bestuur goedgekeurde methodologie.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren geregeld (bij voorkeur één keer per jaar) hun interactie met het managementcomité, in afwezigheid van de CEO en de andere uitvoerende bestuurders.

De daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek, en in ieder geval aan het einde van het mandaat van de bestuurder, geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

Werking van de comités

De raad van bestuur kan verschillende comités oprichten voor specifieke aangelegenheden.

De raad van bestuur van Retail Estates nv heeft tot op heden drie comités opgericht, een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité en, sinds 1 juni 2022, een managementcomité (ter vervanging van het vroegere directiecomité in de zin van artikel 524bis van het (oud) Wetboek van Vennootschappen).

Remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit volgende leden:

- **René Annaert** – Voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder
- **Leen Van den Neste** – onafhankelijk bestuurder
- **Ann Gaeremynck** – onafhankelijk bestuurder
- **Victor Ragoen** – niet-uitvoerende bestuurder

Het comité kwam in 2021-2022 tweemaal samen, in functie van het opstellen van het budget 2022-2023 waarbij enerzijds de remuneratiepolitiek van de

personeelsleden werd besproken en anderzijds de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnventariseerd.

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

- aanbevelingen te formuleren inzake de benoeming van de bestuurders, de CEO en eventueel andere leden van het managementcomité en ervoor te zorgen dat het benoemings- en herbenoemingsproces zo objectief en professioneel mogelijk verloopt;
- bijstand te verlenen bij het bepalen van het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van de bestuurders, de personen belast met het dagelijks bestuur en de leden van het managementcomité;
- het opstellen van het remuneratieverslag.

Auditcomité

Het auditcomité bestaat uit volgende leden:

- **Leen Van den Neste** – Voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder
- **René Annaert** – onafhankelijk bestuurder
- **Ann Gaeremynck** – onafhankelijk bestuurder

Het comité kwam in 2021-2022 tweemaal samen.

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 van zijn doeltreffendheid en monitoring van de wettelijke controle van enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en externe audit, inclusief de beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris.

Managementcomité

Het informeel managementcomité bestaat uit volgende leden:

- **Jan De Nys** – Voorzitter van het comité, CEO, uitvoerend bestuurder
- **Kara De Smet** – CFO, uitvoerend bestuurder
- **Koenraad Van Nieuwenburg** – CIO
- **Runa Vander Eeck** – CLO

De taken van dit managementcomité betreffen hoofdzakelijk het ondersteunen van de CEO bij het waarnemen van het uitvoerend management van de vennootschap. Het managementcomité bespreekt met de raad van bestuur en de CEO, en adviseert hen met betrekking tot, het management van de vennootschap in overeenstemming met de waarden, de strategie, het algemeen beleid en het budget van de vennootschap, zoals bepaald door de raad van bestuur. De raad van bestuur heeft daartoe op 20 mei 2022, met ingang van 1 juni 2022, bijzondere bevoegdheden aan het managementcomité gedelegeerd.

Voor de lijst van bevoegdheden die door de raad van bestuur aan het managementcomité werden gedelegeerd en voor de overige aspecten van de werking van het managementcomité wordt verwezen naar het intern reglement van het managementcomité dat beschikbaar is op de website.

Retail Estates benoemde als effectieve bedrijfsleiders in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet, de gedelegeerd bestuurder van Retail Estates (de heer Jan De Nys, Chief Executive Officer van Retail Estates en mevrouw Kara De Smet (Chief Financial Officer van Retail Estates). De effectieve leiders participeren, conform het Corporate Governance Charter van Retail Estates, in de leiding van Retail Estates.

Verklaringen betreffende de leden van het managementcomité

De raad van bestuur van Retail Estates nv verklaart dat geen enkel lid van het managementcomité, in de loop van de laatste vijf jaar, 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 enkel lid van het managementcomité door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het managementcomité te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van lid van het managementcomité nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement. Er bestaat geen enkele familieband tussen de leden van het managementcomité.

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 uitvoerende bestuurders/effectieve leiders, de heer De Nys en mevrouw De Smet.

Voor verrichtingen die binnen de perken vallen van de bijzondere lastgeving van de raad van bestuur aan het managementcomité, wordt de vennootschap geldig vertegenwoordigd door twee leden van het managementcomité.

Voor daden van beschikking (incl. de overdracht van eigendom, beperkte zakelijke gebruiks- en genotsrechten en zakelijke zekerheidsrechten) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan 2,50 mio EUR zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd kunnen worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur of door één van haar bijzondere lasthebbers, via een bijzondere authentieke volmacht. Voor daden van beschikking met een waarde minder dan 5 miljoen euro en meer dan 2,50 miljoen euro, dienen twee lasthebbers gezamenlijk op te treden.

Regeling van belangenconflicten

In toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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 en stemming 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.

Daarnaast dient Retail Estates ook de procedure van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen na te leven indien zij, of één van haar dochtervennootschappen, een beslissing neemt of een verrichting uitvoert met een verbonden partij.

In het corporate governance charter van Retail Estates zijn aanvullende regels inzake de regeling van belangenconflicten opgenomen.

Er heeft zich tijdens het afgelopen boekjaar één belangenconflict voorgedaan in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen naar aanleiding van het agendapunt inzake de variable remuneratie van de CEO, de CFO (en de overige leden van het directiecomité) op de vergadering van de raad van bestuur van 21 mei 2021. Bij aanvang van de vergadering hebben de CEO, Jan De Nys, en de CFO, Kara De Smet, een verklaring afgelegd in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Zij hebben niet deelgenomen aan de beraadslaging en stemming met betrekking tot de relevante agendapunten.

Hieronder gaan de relevante passages uit de notulen van de raad van bestuur van 21 mei 2021:

“De heer Jan De Nys en mevrouw Kara De Smet leggen elk, voorafgaand aan de behandeling van agendapunt 8, overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (“WVV”) aan de leden van de raad van bestuur, volgende verklaring af in gevolge het feit dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het belang van de vennootschap naar aanleiding van de beslissing die is geagendeerd.”

De verklaring luidt voor elk van hen als volgt:

“Met toepassing van artikel 7:96 WVV wens ik te melden dat ik met betrekking tot het agendapunt 8 “remuneratie” een potentieel tegenstrijdig vermogensrechtelijk belang heb, aangezien dit punt een beslissing betreft m.b.t. tot mijn remuneratie als CEO, respectievelijk CFO.

In het kader van dit agendapunt wordt immers beslist over mijn variabele vergoeding m.b.t. boekjaar 2020-2021 op basis van een evaluatie van mijn prestatiedoelstellingen en worden mijn remuneratie en prestatiedoelstellingen voor boekjaar 2021-2022 vastgesteld.

De vermogensrechtelijke gevolgen van deze beslissingen m.b.t. mijn variabele vergoeding zijn strijdig met de

vermogensrechtelijke gevolgen die voor mezelf uit de beslissing kunnen voortvloeien.

Ik zal derhalve niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming in verband met dit agendapunt.”

(...)

b) Variabele vergoeding boekjaar 2020-2021 van de CEO en de overige leden van het directiecomité op basis van evaluatie prestatiedoelstellingen door remuneratie- en benoemingscomité

Het voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité tot toekenning van de variabele vergoeding van de CEO en de CFO voor boekjaar 2020-2021 leidt tot de volgende vermogensrechtelijke gevolgen voor Retail Estates van 120.000 euro.

De Raad van Bestuur bevestigt de evaluatie van de prestatiedoelstellingen voor de toekenning van de variabele vergoeding van de CEO en de overige leden van het directiecomité, zoals die is gebeurd door het remuneratie- en benoemingscomité van 17 mei 2021.

De toekenning van de variabele vergoeding is volgens de overige leden van de raad van bestuur van belang gelet op de expertise en bekwaamheid van de CEO en de CFO en hun prestaties ten gunste van de vennootschap sinds zij hun respectievelijke functies hebben opgenomen.

c) Vaststelling remuneratie en prestatiedoelstellingen voor de variabele vergoeding van de CEO en de overige leden van het directiecomité voor boekjaar 2021-2022 (en voor LT variabele vergoeding)

De vaststelling van de remuneratie en prestatiedoelstellingen voor de variabele vergoeding van de CEO en de CFO voor boekjaar 2021-2022, zoals voorgesteld door het remuneratie- en benoemingscomité, stemt overeen met het bedrag van 120.000 euro.

De Raad van Bestuur bepaalt de remuneratie- en prestatiedoelstellingen voor de variabele vergoeding van de CEO en de overige leden van het directiecomité voor boekjaar 2021-2022, zoals die werden vastgesteld door het remuneratie- en benoemingscomité van 17 mei 2021.

Deze beslissing is volgens de overige leden van de raad van bestuur in het belang van de vennootschap gelet op de expertise en bekwaamheid van de CEO en de CFO en hun prestaties ten gunste van de vennootschap sinds zij hun respectievelijke functies hebben opgenomen.”

Tijdens het boekjaar 2021-2022 heeft geen enkele beslissing of verrichting aanleiding gegeven tot de toepassing van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Dagelijks bestuur

Het beheer van de vennootschap wordt waargenomen door een team van 39 medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder (CEO), de heer Jan De Nys.

Operationeel beheer vastgoed

Het operationeel beheer van de gebouwen in de portefeuille van Retail Estates is gebaseerd op een samenwerking tussen de commerciële vastgoedafdeling en de technische afdeling. Deze uitwisseling van informatie tussen deze afdelingen is cruciaal voor preventief beheer, ad-hoc issues, alsook de identificatie van investeringsopportuniteiten.

De vastgoedafdeling bestaat uit 9 personen, waaronder 6 property managers en assistent property-managers, een lease manager en 2 assistenten ter versterking van deze afdeling. Zij worden hoofdzakelijk gerecruteerd uit personen die actief zijn in de detailhandelsector zelf. Zij staan onder leiding van de CEO.

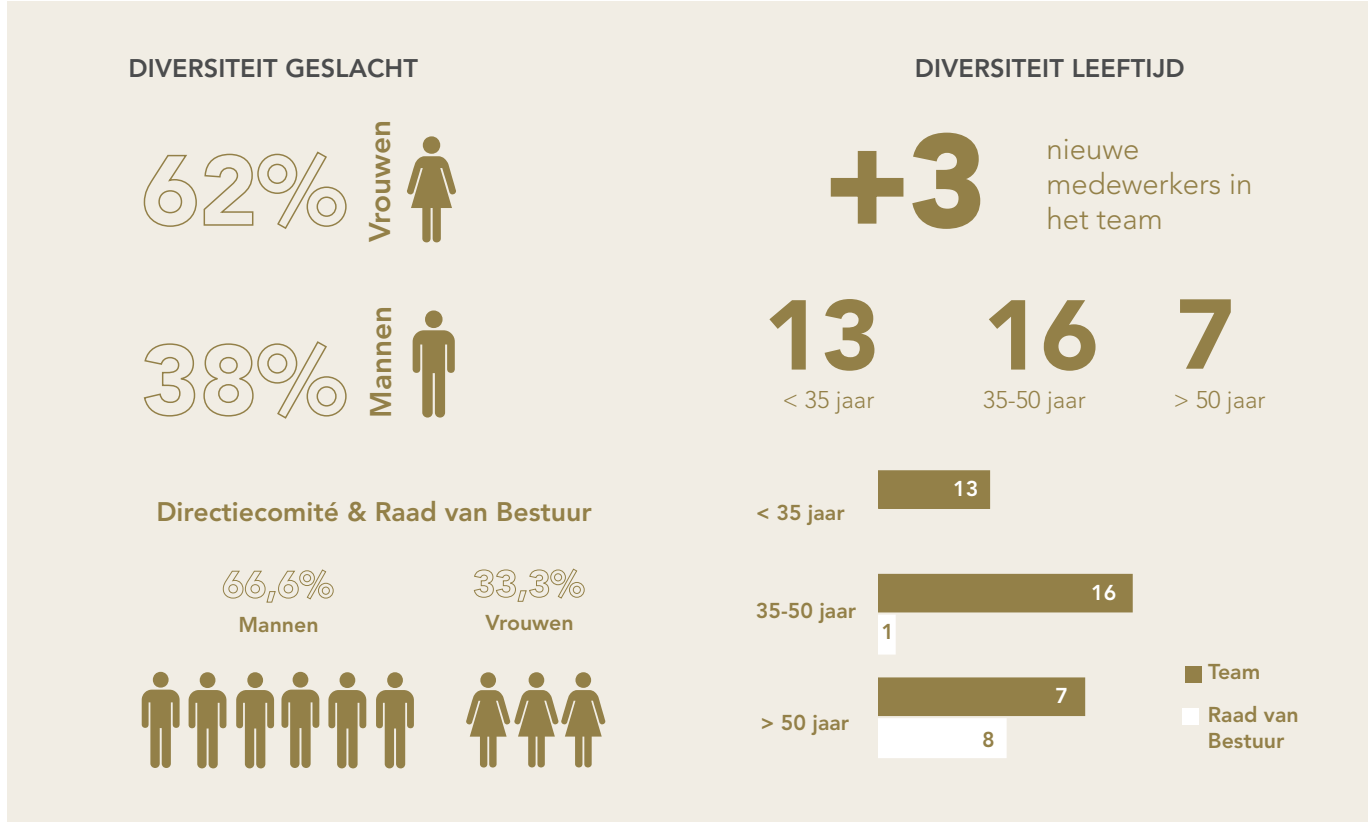
De technische afdeling bestaat uit vier senior project managers, één development manager, een CSR-manager, een business navigation manager en een assistent onder leiding van de CIO.

Het Nederlandse team bestaat uit een property manager, een asset manager, twee technische managers en twee administratief assistentes. Zij rapporteren aan de CEO en CIO.

Diversiteitsbeleid

Binnen Retail Estates geldt het gelijkwaardigheidsprincipe als uitgangspunt bij de selectie van medewerkers. Dat wil zeggen dat elke medewerker wordt geselecteerd op basis van zijn competenties en vaardigheden, los van bijvoorbeeld leeftijd, geslacht en culturele achtergrond.

Onderstaande tabel geeft de diversiteit op basis van geslacht weer:



Ook binnen het managementcomité en de raad van bestuur wordt gewerkt aan diversiteit: het managementcomité is samengesteld op basis van gendergelijkheid en de raad van bestuur telt drie vrouwelijke bestuurders. Daarnaast wordt ook de samenstelling van het managementcomité en de raad van bestuur bepaald op basis van diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt in de raad van bestuur gestreefd naar een sterke vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met met winkelvastgoed waarin de vennootschap investeert en/of ervaring hebben in financiële

Diversiteit binnen het team is deel van de bedrijfscultuur en betekent volgens Retail Estates een meerwaarde voor de groei van de onderneming en een verrijking van de bedrijfscultuur. Uit de concrete samenstelling van de groep medewerkers blijkt dat dit beleid ook effectief resultaat oplevert.

Onderstaande geeft de diversiteit op basis van leeftijd weer:

aspecten, en in het bijzonder de rapportering en/of de financiering, van een vennootschap en/of ervaring hebben in het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereguleerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of beleidsvoering in genoteerde vennootschappen. Het is daarom van belang dat de leden van de raad van bestuur complementair zijn inzake kennis en ervaring.

Voor meer informatie met betrekking tot diversiteit binnen Retail Estates wordt verwezen naar het Duurzaamheidsverslag.

Remuneratiebeleid

I. TOEPASSINGSGBIED

Dit remuneratiebeleid is, overeenkomstig artikel 7:89/1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (het “WVV”) en de Belgische Corporate Governance Code 2020 (“Code 2020”), van toepassing op de leden van de raad van bestuur (zowel de niet-uitvoerende als de uitvoerende bestuurders), en op de leden van het managementcomité².

Het remuneratiebeleid werd goedgekeurd door de raad van bestuur van Retail Estates van 21 mei 2021, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité. Het werd goedgekeurd op de jaarlijkse algemene vergadering van 19 juli 2021 en is van toepassing vanaf 1 april 2021 (boekjaar 2021-2022).

Retail Estates zal de bezoldiging van de bestuurders en de leden van het managementcomité betalen in overeenstemming met het goedgekeurde remuneratiebeleid.

De vennootschap mag tijdelijk afwijken van het remuneratiebeleid, maar enkel omwille van uitzonderlijke omstandigheden, conform de procedure die vastgesteld is in punt VI van dit remuneratiebeleid.

Bij iedere materiële wijziging, en ten minste om de vier jaar, zal het remuneratiebeleid ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

II. ALGEMENE VISIE OP REMUNERATIE

Zowel het remuneratiebeleid voor bestuurders en directieleden, als de loon- en arbeidsvoorwaarden van de werknemers van Retail Estates, zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten, die de algemene visie van de vennootschap op remuneratie weergeven:

- Een **marktconforme** remuneratie die de vennootschap in staat stelt getalenteerde bestuurders, directieleden en personeelsleden aan te trekken en te behouden,

waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de onderneming en haar financiële perspectieven. De vennootschap houdt daarom, wat de remuneratie van de bestuurders en de leden van het managementcomité betreft, rekening met de resultaten van een **benchmark** met vergelijkbare vennootschappen.

- **Evenredigheid** van de remuneratie met ieders individuele verantwoordelijkheden en ervaring.
- Een **gezonde verhouding** creëren tussen de vergoeding van het management en het personeel.
- **Stimuleren van duurzame waardecreatie** door bij de bepaling van de variabele bezoldiging van de leden van het managementcomité, rekening te houden met financiële en niet-financiële prestatiecriteria die bijdragen tot de langetermijnbelangen en de duurzaamheid van Retail Estates.
- Rekening houden met de **belangen van alle stakeholders**, waaronder het standpunt en het perspectief van een lange termijn-aandeelhouder.

III. REMUNERATIEBELEID VOOR DE NIET-UITVOERENDE LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR³

1. Het besluitvormingsproces voor de vaststelling, herziening en uitvoering van het remuneratiebeleid en maatregelen ter voorkoming en beheersing van belangenconflicten

De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt vastgesteld door de (jaarlijkse) algemene vergadering van aandeelhouders op voorstel van de raad van bestuur. Het remuneratie- en benoemingscomité doet voorstellen aan de raad van bestuur over de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders.

De remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders houdt rekening met hun rol als bestuurder, en hun specifieke rollen als voorzitter van de raad van bestuur, als voorzitter of lid van een comité binnen de raad van bestuur, alsook met de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden, de risico's en de tijdsbesteding.

Het remuneratie- en benoemingscomité evalueert en analyseert jaarlijks, na afloop van het boekjaar, de toepassing van het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie in functie van de hiervoor vermelde criteria. Het comité houdt ook rekening met een benchmarking ten opzichte van de remuneratie die wordt toegepast binnen andere, vergelijkbare, al dan niet beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Indien nodig, adviseert het comité om de toepassing van het remuneratiebeleid en de remuneratie toegekend aan niet-uitvoerende bestuurders bij te sturen. Die herziening gebeurt bij materiële wijzigingen, telkens onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering.

De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. Dit is een wettelijk bepaalde, exclusieve bevoegdheid van de algemene vergadering, die verzekert dat op dit gebied geen belangenconflicten kunnen optreden.

Daarnaast zijn de wettelijke regels inzake belangenconflicten (in het Wetboek van vennootschappen en Verenigingen en in de GVV-wet) van toepassing op de bestuurders.

2. Onderdelen van de remuneratie

De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders bestaat in essentie uit:

- een **vaste, jaarlijkse bestuurdersvergoeding**, die identiek is voor alle niet-uitvoerende bestuurders, behalve voor de voorzitter, gelet op diens specifieke rol en verantwoordelijkheden;
- **presentiegelden**; deze worden aan de niet-uitvoerende bestuurders toegekend voor hun aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en, desgevallend, voor hun aanwezigheid tijdens de vergaderingen van de comités die binnen de raad van bestuur werden opgericht.

De vaste bestuurdersvergoeding wordt niet bepaald in functie van de door de vennootschap of haar perimervennootschappen⁴ uitgevoerde verrichtingen en transacties (artikel 35, §1 GVV-wet).



“Retail Estates engageert zich om de komende drie boekjaren 10 miljoen euro te investeren in hernieuwbare energie en de verbetering van de waterhuishouding op de retail parken, nl. de installatie van zonnepalen en laadpalen, overschakelen naar energiezuinige verlichting en investeringen in waterinfiltratie en regenwaterbuffering.”

² Sinds 1 juni 2022 is het directiecomité in de zin van artikel 524bis van het (oud) Wetboek van Vennootschappen vervangen door een managementcomité. De leden van het managementcomité worden op dezelfde wijze vergoed als de leden van het directiecomité en het remuneratiebeleid voor de leden van het (oude) directiecomité is mutatis mutandis van toepassing op de leden van het (nieuwe) managementcomité. De verwijzingen in dit remuneratiebeleid naar het directiecomité worden derhalve vervangen door verwijzingen naar het managementcomité.

³ De uitvoerende bestuurders ontvangen geen remuneratie in hun hoedanigheid van lid van de raad van bestuur.

⁴ D.i. overeenkomstig artikel 2, 18° van de GVV-wet “de vennootschap waarin de geregelmenteerde vastgoedvennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het maatschappelijk kapitaal aanhoudt, hieronder inbegrepen haar dochtervennootschappen in de zin van artikel 6, 2°, van het Wetboek van vennootschappen”.

Voor zover als nodig, wordt verduidelijkt dat de niet-uitvoerende bestuurders in bepaalde gevallen specifieke vergoeding kunnen krijgen, indien zij **bijzondere, ad hoc opdrachten** uitvoeren voor de raad van bestuur, zoals plaatsbezoeken in het kader van potentiële investeringen. Een dergelijke specifieke vergoeding wordt vastgesteld door de raad van bestuur, in functie van de betreffende verantwoordelijkheden of bijzondere bevoegdheden verbonden aan de betreffende opdracht.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen **geen prestatiegebonden (variabele) vergoedingen**, zoals bonussen en aandelenopties.

De vennootschap kent, in afwijking van bepaling 7.6 van de Code 2020, **geen aandelen** toe aan niet-uitvoerende bestuurders. Zij meent dat het wettelijk kader van de vennootschap en diens aard (GVV), haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.6 van de Code 2020 (met name de niet-uitvoerende bestuurders ertoe te brengen om te handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder), en afdoende waarborgen dat wordt gehandeld met het perspectief om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Dat perspectief is namelijk ingebakken in het bestuur van Retail Estates als gereguleerde vastgoedvennootschap. Retail Estates heeft als aandeel een sterk trackrecord en het bestuur streeft naar een solide winst per aandeel, jaar na jaar, wat ook in de praktijk wordt omgezet. Retail Estates is van oordeel dat het bestuur in het verleden bewezen heeft dat dit perspectief, zonder toekenning van een vergoeding in aandelen, al voldoende aanwezig is in de wijze waarop het bestuur handelt.

Uiteraard belet het voorgaande niet dat bepaalde niet-uitvoerende bestuurders, zonder daartoe verplicht te zijn door het remuneratiebeleid, op basis van een persoonlijke beslissing een aandelenparticipatie aanhouden in Retail Estates.

De vennootschap heeft een **polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders** ("D&O Insurance") afgesloten ter dekking van de aansprakelijkheid van haar niet-uitvoerende en uitvoerende bestuurders. De premie daarvan wordt betaald door de vennootschap.

De niet-uitvoerende bestuurders genieten **geen andere voordelen in natura** (zoals een bedrijfswagen, GSM, laptop of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen).

De niet-uitvoerende bestuurders kunnen wel worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

De niet-uitvoerende bestuurders kunnen (uitzonderlijk) een bestuurdersmandaat uitoefenen bij één van de dochterondernemingen van de vennootschap (o.a. Retail Warehousing Invest NV, een institutionele vastgoedvennootschap). De eventuele vergoedingen die worden toegekend voor de uitoefening van deze mandaten worden verwerkt in het remuneratieverslag.

3. Benoeming en ontslag van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders, alsook de uitvoerende bestuurders voor wat hun mandaat als bestuurder betreft, worden benoemd door de algemene vergadering voor een periode van maximaal 4 jaar. Zij hebben het statuut van **zelfstandige**. Hun **mandaten zijn ad nutum opzegbaar** door de algemene vergadering d.w.z. dat de algemene vergadering de mandaten te allen tijde, bij gewone meerderheidsstemming, zonder opzeggingsvergoeding of opzeggingstermijn kan beëindigen. Het staat de algemene vergadering evenwel vrij om naar aanleiding van het ontslag, een ontslagvergoeding of een opzeggingstermijn toe te kennen.

IV. REMUNERATIEBELEID VOOR DE CEO EN DE OVERIGE LEDEN VAN HET MANAGEMENTCOMITÉ⁵

1. Het besluitvormingsproces voor de vaststelling, herziening en uitvoering van het remuneratiebeleid en de maatregelen ter voorkoming en beheersing van belangenconflicten

Het **remuneratie- en benoemingscomité** is belast met het opstellen of beoordelen van voorstellen aan de raad van bestuur van de individuele remuneratie van de CEO en de leden van het managementcomité, met inbegrip van de variabele remuneratie.

De vergoeding voor de CEO en de overige leden van het managementcomité wordt bepaald met het oog op het aantrekken, motiveren en behouden van het nodige talent, waarbij wordt rekening gehouden met de omvang van de vennootschap en de individuele verantwoordelijkheden die van de CEO en elk lid van het managementcomité worden verwacht, de vereiste relevante ervaring en vaardigheden en de anciënniteit. Het remuneratie- en benoemingscomité legt het resultaat van deze analyse en zijn onderbouwde aanbevelingen ter beslissing voor aan de raad van bestuur. Het comité houdt ook rekening met een benchmarking ten opzichte van de remuneratie die wordt toegepast binnen andere, vergelijkbare, al dan niet beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

De **raad van bestuur** bepaalt vervolgens, rekening houdend met de voorstellen van het remuneratie- en benoemingscomité, de vergoeding van de CEO en de overige leden van het managementcomité. De raad van bestuur zorgt er ook voor dat de toegekende remuneratie consistent is met het remuneratiebeleid van de vennootschap.

Specifiek voor wat betreft **de variabele remuneratie** is de **evaluatie van de prestatiedoelstellingen** onderwerp van bespreking en analyse in een zitting van het remuneratie- en benoemingscomité. De variabele vergoeding kan enkel worden toegekend indien aan de prestatiedoelstellingen over de aangeduide referentieperiode werd voldaan. Het resultaat van de vooropgestelde jaarobjectieven wordt ten minstens één maal per jaar, meestal binnen de twee

maanden na afloop van het boekjaar, beoordeeld. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt na het afsluiten van het boekjaar gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het auditcomité. De evaluatie van de niet-financiële criteria gebeurt door het remuneratie- en benoemingscomité op basis van een gemotiveerd voorstel van ofwel de voorzitter van de raad van bestuur (indien het de prestatie van de CEO betreft) ofwel van de CEO in overleg met de voorzitter van de raad van bestuur (indien het de prestaties van de overige leden van het managementcomité betreft). Het remuneratie- en benoemingscomité bezorgt haar advies en voorstel tot remuneratie vervolgens aan de raad van bestuur. Op basis van het gerealiseerde resultaat wordt de variabele vergoeding door de raad van bestuur toegekend aan elk lid van het managementcomité dat daarvoor in aanmerking komt.

Op verschillende niveaus zijn de nodige **maatregelen genomen ter preventie en beheer van potentiële belangenconflicten**:

- Het remuneratie- en benoemingscomité, dat een adviserende rol heeft bij bepaling van de remuneratie van de CEO en overige leden van het managementcomité, bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders. Een meerderheid van hen zijn onafhankelijke bestuurders. Het door het remuneratie- en benoemingscomité geformuleerde voorstel van remuneratie wordt derhalve niet door de uitvoerende bestuurders mee beoordeeld.
- De uitvoerende bestuurders (en de leden van het managementcomité die geen bestuursmandaat bekleden) nemen niet deel aan de beraadslaging en de stemming binnen de raad van bestuur t.a.v. hun eigen vergoeding, noch aan het overleg dat plaatsvindt binnen het remuneratie- en benoemingscomité t.a.v. hun eigen vergoeding. Op vraag van het remuneratie- en benoemingscomité, beantwoordt de CEO de vragen die worden gesteld t.a.v. de vergoedingen van de overige leden van het managementcomité gedurende het overleg dat plaatsvindt binnen het remuneratie- en benoemingscomité.

⁵ Zie voetnoot 2.

Daarnaast zijn uiteraard ook de wettelijke regels inzake belangenconflicten (in het Wetboek van vennootschappen en Verenigingen en in de GVV-wet) van toepassing op de leden van het managementcomité die ook een mandaat als uitvoerend bestuurder bekleden (dit zijn momenteel de CEO en de CFO).

2. Beschrijving van de onderdelen van de remuneratie van de CEO en de overige leden van het managementcomité

De vergoeding van de CEO en de overige leden van het managementcomité bestaat uit volgende componenten:

- Een vaste vergoeding
- Een variabele vergoeding
- Andere voordelen

Deze componenten van de vergoeding worden individueel toegekend onder de door de raad van bestuur, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité, te bepalen voorwaarden.

De vergoeding wordt vastgesteld in overeenstemming met de artikelen 7:90, 7:91, 7:92 en 7:121 WvV.

De vennootschap kent, in afwijking van bepaling 7.9 van de Code 2020, **geen aandelen toe aan de CEO en de overige leden van het directiecomité**. Zij meent dat het wettelijk kader van de vennootschap en diens aard (GVV), haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.9 van de Code 2020 (met name het uitvoerend management ertoe te brengen om te handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder) en afdoende waarborgen dat wordt gehandeld met het perspectief om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Dat perspectief is namelijk ingebakken in het management van Retail Estates als gereguleerde vastgoedvennootschap. Retail Estates heeft als aandeel een sterk trackrecord en het management streeft naar een solide winst per aandeel, jaar na jaar, wat ook in de praktijk wordt omgezet. Retail Estates is van oordeel dat het management in het verleden bewezen heeft dat dit perspectief, zonder toekenning van een vergoeding in aandelen, al voldoende aanwezig is in de wijze waarop het management handelt.

Uiteraard belet het voorgaande niet dat bepaalde leden van het managementcomité, al dan niet uitvoerend bestuurder, zonder daartoe verplicht te zijn door het remuneratiebeleid, op basis van een persoonlijke beslissing een aandelenparticipatie aanhouden in Retail Estates. De raad van bestuur behoudt zich wel het recht voor om in de toekomst toch een mechanisme voor de toekenning van een gedeelte van de remuneratie onder de vorm van aandelen (opties) in te voeren.

De CEO zal het mandaat van (gedelegeerd) bestuurder uitoefenen bij alle dochtervennootschappen van de vennootschap. Ook de overige leden van het managementcomité kunnen een mandaat van bestuurder uitoefenen bij de dochtervennootschappen van Retail Estates. De uitoefening van het mandaat in (buitenlandse) dochtervennootschappen kan gebeuren via hun managementvennootschap, voor zover de CEO, respectievelijk het betreffende lid van het managementcomité, hiervan de vaste vertegenwoordiger is. De eventuele vergoedingen die worden geïnd voor de uitoefening van deze mandaten zijn verwerkt in het remuneratieverslag van de vennootschap. Behoudens anders overeengekomen, zal het einde van de overeenkomst tussen de CEO, respectievelijk het lid van het managementcomité enerzijds en de vennootschap anderzijds ook leiden tot het einde van de mandaten die zij uitoefenen bij de dochtervennootschappen.

2.1 Componenten van de vergoeding van de CEO
De CEO oefent een mandaat als uitvoerend bestuurder uit, en is daarnaast ook lid van het managementcomité en belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap. Daarnaast is hij effectief leider van de vennootschap overeenkomstig artikel 14, §3 van de GVV-wet.

Het mandaat van CEO in zijn hoedanigheid van uitvoerende bestuurder is niet vergoed.

2.1.1 Vaste vergoeding van de CEO
De vaste vergoeding van de CEO wordt bepaald in functie van diens verantwoordelijkheden en individuele competenties en vaardigheden, naast de ervaring in diverse domeinen (commercieel, vastgoed-technisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig en algemeen beleid).

De vaste vergoeding wordt niet bepaald in functie van de door de vennootschap of haar perimetervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties (artikel 35, §1 GVV-wet).

De vaste jaarlijkse vergoeding wordt in twaalf maandelijkse schijven uitbetaald.

Eventuele aanpassingen van de vaste vergoeding worden jaarlijks besproken op het remuneratie- en benoemingscomité, dat een voorstel formuleert aan de raad van bestuur. De raad van bestuur beslist vervolgens over de vaste vergoeding, met respect voor de belangenconflictenregels.

Op verzoek van de CEO, kan de raad van bestuur beslissen om de vaste vergoeding (gedeeltelijk) toe te kennen onder de vorm van een individuele pensioenuitkering (type “vaste bijdragen”).

De vaste vergoeding van de CEO wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

2.1.2 Variabele vergoeding van de CEO
De variabele vergoeding die aan de CEO wordt toegekend, onder de door de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité te bepalen voorwaarden, wordt vastgesteld in functie van het al dan niet behalen van vooraf opgestelde **jaargetieven**, die zowel **kwalitatief** als **kwantitatief** van aard zijn, en in functie van eventuele exceptionele prestaties gerelateerd aan de hiervoor vernoemde objectieven die tijdens het boekjaar werden geleverd. De jaargetieven kunnen zowel rekening houden met de objectieven die een positieve invloed hebben op de vennootschap op korte termijn (STI) als met deze die een positieve invloed hebben op lange termijn (LTI). De objectieven zijn gealigneerd met de strategie van de vennootschap.

Er kan enkel een variabele vergoeding worden toegekend voor zover (a) de criteria voor de toekenning van die variabele vergoeding of van het deel van die variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde

nettoresultaat van vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en (b) geen vergoeding wordt toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de vennootschap of haar perimetervennootschappen⁶ (zie artikel 35, §1 GVV-wet).

De raad van bestuur vermijdt de bepaling van criteria die de CEO kunnen aanzetten om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die de variabele vergoeding kunnen beïnvloeden, maar die een negatieve invloed kunnen hebben op de vennootschap op middellange en lange termijn.

Het bedrag van de **variabele vergoeding op korte termijn** (STI) is bepaald in functie van de effectieve realisatie van kwantitatieve en kwalitatieve objectieven op korte termijn.

Deze kwantitatieve objectieven omvatten (voor zover als toegelaten onder de toepasselijke wetgeving) o.m. de bezettingsgraad, de huurincasso, de operationele marge, de realisatie van bepaalde projecten, ESG doelstellingen en investerings- en desinvesteringsdoelstellingen. De kwalitatieve objectieven kunnen variëren van jaar tot jaar in functie van de prioriteiten die worden vastgelegd bij personeelsmanagement, externe communicatie, leadership en andere initiatieven.

De objectieven worden bepaald en afgewogen in functie van hun belang. Hun relatieve belang en hun uitbetalingsratio in functie van hun verwezenlijking worden vastgelegd door de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en bezoldigingscomité. Deze objectieven worden gezamenlijk bij de opmaak van het budget vastgelegd en nemen dit budget in rekening zodat de objectieven gealigneerd zijn met de strategie van de vennootschap.

Het percentage van de variabele vergoeding op korte termijn kan variëren van 0% tot maximaal 35% van de jaarlijkse vaste vergoeding (in geval van het 100% behalen van de objectieven).

De raad van bestuur kan, op verzoek van de CEO,

6 Zie voetnoot 4

beslissen over de vorm van toekenning van deze variabele vergoeding op korte termijn (bv. individuele pensioenuitkering (type “vaste bijdragen”)).

Het bedrag van de **variabele vergoeding op lange termijn** (LTI) strekt ertoe de belangen van de CEO te aligneren met deze van de aandeelhouders en stimuleert de CEO om een lange termijn visie aan te houden.

Voor de variabele vergoeding op lange termijn omvatten de criteria o.m. de strategie van de vennootschap, de evolutie van ESG doelstellingen en van het dividend over diverse jaren, evenals persoonlijke doelstellingen om dit meerjarenperspectief te ondersteunen.

Het percentage van de variabele vergoeding op lange termijn kan variëren van 0% tot maximaal 35% van de jaarlijkse vaste vergoeding (in geval van het 100% behalen van de objectieven).

2.1.3 Overige voordelen van de CEO

De CEO geniet van een verzekering voor arbeidsongeschiktheid of invaliditeit.

Daarnaast wordt de CEO vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die hij kan doen gelden als gedaan in de uitoefening van diens opdracht. De vennootschap stelt een laptop en smartphone ter beschikking, maar geen bedrijfswagen.

Deze overige voordelen bedragen gezamenlijk maximaal 10% van de jaarlijkse vaste vergoeding van de CEO.

Daarnaast kan er, mits akkoord van de raad van bestuur, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité een uitzonderlijke premie of bonus worden toegekend aan de CEO wegens niet-recurrente, uitzonderlijke prestaties, zonder dat die premie of die bonus enige impact heeft op de eventuele toekenning van een variabele vergoeding voor hetzelfde boekjaar. Dergelijke premie/bonus dient te beantwoorden aan de algemene visie van de raad van bestuur op het remuneratiebeleid, zoals uiteengezet onder punt II hiervoor. De uitzonderlijke premie of bonus bedraagt in voorkomend geval maximaal 35% van de jaarlijkse vaste vergoeding van de CEO.

2.1.4 Contractuele voorwaarden van toepassing ten aanzien van de CEO

De overeenkomst met betrekking tot de CEO voorziet, in geval van beëindiging ervan door Retail Estates, in een **opzeggingstermijn** van achttien maanden. Een eventuele verbrekingsvergoeding die betaald wordt indien de vennootschap afziet van prestaties tijdens de opzeggingstermijn, zal worden berekend rekening houdend met de vaste bezoldiging (waaronder de jaarlijkse premies voor de individuele pensioenuitkering (type “vaste bijdragen”)). De opzeggingstermijn werd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen door de raad van bestuur goedgekeurd op advies van het remuneratie- en bezoldigingscomité, rekening houdend met de bijdrage van de CEO aan de groei van de onderneming vanaf de beursnotering in maart 1998.

In geval van opzeg door de CEO is deze gebonden door een opzeggingstermijn van zes maanden.

Indien de CEO zijn functie omwille van arbeidsongeschiktheid (ziekte of ongeval) niet kan uitvoeren, blijft Retail Estates hem gedurende een periode van twee maanden vanaf de eerste werkdag van de arbeidsongeschiktheid 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 (zie punt 2.1.3 hiervoor).

In de overeenkomst met de CEO wordt voorzien in een terugvorderingsrecht waarbij de vennootschap het recht heeft om de variabele vergoeding geheel of gedeeltelijk terug te vorderen tot één jaar na de uitbetaling ervan indien zou blijken dat de uitbetaling ervan is gebeurd op basis van onjuiste informatie over het bereiken van de aan de variabele vergoeding ten grondslag liggende objectieven of over de omstandigheden waarvan de variabele vergoeding afhankelijk was gesteld én dat dergelijke onjuiste informatie te wijten is aan fraude door de CEO.

2.2 De overige leden van het managementcomité

De remuneratie van de overige leden van het managementcomité bestaat uit volgende componenten:

2.2.1 De vaste vergoeding van de overige leden het managementcomité

De vaste vergoeding van de overige leden van het managementcomité wordt bepaald rekening houdend met hun verantwoordelijkheden en individuele competenties en vaardigheden, naast de ervaring in een aantal voor hen individuele verantwoordelijkheden relevante domeinen (commercieel, vastgoed-technisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig en algemeen beleid).

De vaste vergoeding wordt niet bepaald in functie van de door de vennootschap of haar perimetrovennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties (artikel 35, §1 GVV-wet).

De vaste jaarlijkse vergoeding wordt in twaalf maandelijke schijven uitbetaald.

Eventuele aanpassingen van de vaste vergoeding worden jaarlijks besproken op het remuneratie- en benoemingscomité, dat een voorstel formuleert aan de raad van bestuur. De raad van bestuur beslist vervolgens over de vaste vergoeding van de leden van het managementcomité, in voorkomend geval met respect voor de belangenconflictenregels.

Op verzoek van het lid van het managementcomité kan de raad van bestuur beslissen om de vaste vergoeding (gedeeltelijk) toe te kennen onder de vorm van een individuele pensioenuitkering (type “vaste bijdragen”).

De vaste vergoeding van de overige leden van het directiecomité wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

2.2.2 De variabele vergoeding van de overige leden van het managementcomité

De variabele vergoeding die aan de overige leden van het managementcomité wordt toegekend, onder de door de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en bezoldigingscomité te bepalen voorwaarden, wordt bepaald in functie van het al dan niet behalen van vooraf opgestelde **jaarobjectieven**, die zowel **kwalitatief** als

kwantitatief van aard zijn en eventuele uitzonderlijke prestaties gerelateerd aan de hiervoor vernoemde jaarobjectieven die tijdens het boekjaar geleverd werden. De jaarobjectieven kunnen zowel de objectieven in rekening nemen die een positieve invloed hebben op de vennootschap op korte termijn (STI) en op lange termijn (LTI). De objectieven zijn gealigneerd met de strategie van de vennootschap.

Er kan enkel een variabele vergoeding worden toegekend voor zover (a) de criteria voor de toekenning van die variabele vergoeding of van het deel van die variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde nettoresultaat van vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en (b) deze niet wordt toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de vennootschap of haar perimetrovennootschappen (zie artikel 35, §1 GVV-wet).

De raad van bestuur vermijdt de bepaling van criteria die de leden van het managementcomité kunnen aanzetten om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die hun variabele vergoeding kunnen beïnvloeden, maar die een negatieve invloed kunnen hebben op de vennootschap op middellange en lange termijn. Hierbij wordt een bijzondere aandacht gegeven aan de ESG-doelstellingen.

Het bedrag van de **variabele vergoeding op korte termijn** (STI) is bepaald in functie van de effectieve realisatie van kwantitatieve en kwalitatieve objectieven op korte termijn, die jaarlijks door de raad van bestuur worden vastgelegd en geëvalueerd op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité.

Deze kwantitatieve objectieven omvatten o.m. de bezettingsgraad, de groei, ESG doelstellingen, de operationele marge, en (voor zover als toegelaten onder de toepasselijke wetgeving) bijzondere/uitzonderlijke projecten. De kwalitatieve objectieven kunnen variëren van jaar tot jaar in functie van de prioriteiten die worden vastgelegd bij de opmaak van het budget en omvatten gebruikelijke domeinen zoals efficiënte en duurzame projecten, leadership en andere initiatieven.

De objectieven worden bepaald en afgewogen in functie van hun belang. Hun relatieve belang en hun uitbetalingsratio in functie van hun verwezenlijking worden vastgelegd door de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en bezoldigingscomité. Deze objectieven worden gezamenlijk bij de opmaak van het budget vastgelegd en nemen dit budget in rekening zodat de objectieven gealigneerd zijn met de strategie van de vennootschap.

Het percentage van de variabele vergoeding op korte termijn kan variëren van 0% tot maximaal 35% van de jaarlijkse vaste vergoeding (in geval van het 100% behalen van de objectieven).

De raad van bestuur kan, op verzoek van het betreffende lid van het managementcomité, beslissen over de vorm van toekenning van deze variabele vergoeding op korte termijn (bv. individuele pensioenuitkering (type “vaste bijdragen”)).

Het bedrag van de **variabele vergoeding op lange termijn** (LTI) is bestemd om de belangen van de overige leden van het managementcomité te aligneren met deze van de aandeelhouders en stimuleert het managementcomité en haar individuele leden om een lange termijn visie aan te houden.

Voor de variabele vergoeding op lange termijn, omvatten de criteria o.m. de strategie van de vennootschap, de evolutie van de ESG-doelstellingen en van het dividend over diverse jaren en persoonlijke doelstellingen om dit meerjarenperspectief te ondersteunen.

Het percentage van de variabele vergoeding op lange termijn kan variëren van 0% tot maximaal 35% van de jaarlijkse vaste vergoeding (in geval van het 100% behalen van de objectieven).

2.2.3 Overige voordelen van de overige leden van het managementcomité

De overige leden van het managementcomité genieten van een verzekering voor arbeidsongeschiktheid of invaliditeit en een wezenpensioen, en een hospitalisatieverzekering, naast representatiekosten.

Verder worden een smartphone en een laptop en/of

tablet ter beschikking gesteld, evenals, in bepaalde gevallen, een bedrijfswagen. De kosten voor een bedrijfswagen kunnen ten laste van de vennootschap worden genomen of kunnen inbegrepen zijn in de vaste vergoeding van het lid van het managementcomité. Dit wordt in overleg met het lid van het managementcomité bepaald.

Ook worden de overige leden van het managementcomité vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

De overige voordelen bedragen gezamenlijk maximaal 10% van de jaarlijkse vaste vergoeding van het betreffend lid van het managementcomité.

Daarnaast kan er, mits akkoord van de raad van bestuur, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité een uitzonderlijke premie of bonus worden toegekend aan een lid van het managementcomité wegens niet-recurrente, uitzonderlijke prestaties, zonder dat die premie of die bonus enige impact heeft op de eventuele toekenning van een variabele vergoeding voor hetzelfde boekjaar. Dergelijke premie/bonus dient te beantwoorden aan de algemene visie van de raad van bestuur op het remuneratiebeleid, zoals uiteengezet onder punt II hiervoor. De uitzonderlijke premie of bonus bedraagt in voorkomend geval maximaal 35% van de jaarlijkse vaste vergoeding van het betreffend lid van het managementcomité.

2.2.4 Voornaamste kenmerken van de overeenkomst tussen Retail Estates en de overige leden van het managementcomité

De overeenkomsten met de overige leden van het managementcomité, die allen het statuut van zelfstandige hebben, zijn aangegaan voor onbepaalde duur en voorzien in een opzeggingstermijn van 12 maanden. Deze termijn wordt in de overeenkomst met de CFO verlengd tot 18 maanden indien de opzegging uitgaat van de vennootschap binnen de zes maanden na de succesvolle afronding van een (vijandige) overname.

Bij een beëindiging van de overeenkomst, op initiatief van de vennootschap, zonder het in acht nemen van een opzeggingstermijn, maar buiten de

contractueel bepaalde gevallen waarin geen enkele opzeggingstermijn of vergoeding verschuldigd is, heeft het betrokken lid contractueel recht op een vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst die gelijk is aan de vergoeding waarop het lid recht zou hebben gedurende de opzeggingstermijn die had moeten worden gerespecteerd.

Er zijn geen bijzondere bepalingen inzake de terugvordering van variabele bezoldiging. De bepalingen die in het burgerlijk recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen zijn evenwel onverkort van kracht.

V. TOELICHTING OVER DE WIJZE WAAROP REKENING IS GEHOUDEN MET DE LOON- EN ARBEIDSVOORWAARDEN VAN DE WERKNEMERS BIJ DE VASTSTELLING VAN HET REMUNERATIEBELEID

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt kennis van de jaarlijkse voorstellen met betrekking tot **het globaal budget** (de zgn. “cost to the company”) van de **vaste vergoedingen van de personeelsleden van de vennootschap** (dus buiten de bestuurders en de leden van het managementcomité), evenals met betrekking tot het globaal budget van de variabele vergoedingen die aan het personeel worden toegekend. Het door het comité weerhouden personeelsbudget wordt jaarlijks voor de aanvang van het betreffende boekjaar ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur. Op vraag van de raad van bestuur spreekt het comité zich ook uit over de voorstellen van de uitvoerende bestuurders met betrekking tot de aanwerving van personeelsleden en de aanvankelijke vergoeding van die personen, evenals over elke herziening van de vergoeding (in ruime zin) van bepaalde andere personen die kernfuncties uitoefenen in de vennootschap.

Net zoals voor de bestuurders en de leden van het managementcomité bestaat er momenteel **geen aandelen(optie)plan ten voordele van het personeel**.

De **variabele vergoeding van het personeel** bestaat uit een gedeelte dat is verbonden met hun individuele objectieven en een gedeelte gezamenlijke prestatie-objectieven (niet-recurrent resultaatsgebonden voordeel CAO 90). Het operationeel vastgoedresultaat,

het EPRA resultaat per aandeel, bepaalt in welke mate de gezamenlijke variabele vergoeding wordt toegekend. Het remuneratiebeleid voor de leden van het managementcomité is vastgesteld rekening houdend met de algemene visie die in het begin van dit beleid werden meegegeven (zie punt II) en voor de volledige onderneming gelden. Daardoor toont de remuneratie van het personeel gelijkenissen met het bredere remuneratieraamwerk van de onderneming, in die zin dat de vergoeding op korte termijn voor zowel de leden van het managementcomité als voor het bredere personeelsbestand wordt bepaald aan de hand van dezelfde financiële performantiecriteriën.

VI. PROCEDURE OM AF TE WIJKEN VAN HET REMUNERATIEBELEID

De vennootschap mag tijdelijk afwijken van het remuneratiebeleid, op voorwaarde dat de afwijking gerechtvaardigd wordt door **uitzonderlijke omstandigheden**, en enkel indien de afwijking **noodzakelijk** is om de **langetermijnbelangen** en de **duurzaamheid van de vennootschap als geheel te dienen of haar levensvatbaarheid te garanderen**.

In geval van afwijking dient bovendien volgende procedure te worden gevolgd:

- Een met redenen omkleed advies van het remuneratie- en benoemingscomité in overeenstemming met de hiervoor beschreven voorwaarden;
- Een besluit van de raad van bestuur dat rekening houdt met het advies van het remuneratie- en benoemingscomité en dat eveneens de voorwaarden respecteert die hiervoor zijn omschreven.

De raad van bestuur zal in het remuneratieverslag rapporteren over de tijdelijke afwijking.

VII. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET LAATST GOEDGEKEURDE REMUNERATIEBELEID

Er zijn geen materiële afwijkingen ten opzichte van het remuneratiebeleid dat op de algemene jaarvergadering van 19 juli 2021 werd goedgekeurd.



Remuneratieverslag

I. INLEIDING

Dit remuneratieverslag werd opgesteld door het remuneratie- en benoemingscomité en goedgekeurd door de raad van bestuur, in toepassing van artikel 3:6 §3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de Corporate Governance Code 2020 en vormt een onderdeel van de Corporate Governance Verklaring.

Het verslag geeft een overzicht van de belangrijkste uitgangspunten van het remuneratiebeleid en van de toepassing ervan door de groep tijdens het boekjaar 2021-2022 (van 1 april 2021 tot 31 maart 2022) op de remuneratie van de bestuurders en de leden van het directiecomité, (sinds 1 juni 2022 vervangen door het managementcomité) (waaronder de uitvoerende bestuurders (de CEO, Jan De Nys, en de CFO, Kara

De Smet, die samen de effectieve leiding vormen van de vennootschap en haar dochtervennootschappen), de CIO en de CLO).⁷ Retail Estates heeft tevens een uitgewerkt remuneratiebeleid, conform artikel 7:89/1 WvV, opgesteld dat op de algemene jaarvergadering van 19 juli 2021 werd goedgekeurd. Het remuneratiebeleid is ook als afzonderlijk document beschikbaar op de website.

Dit remuneratieverslag zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene vergadering van 18 juli 2022 die bij afzonderlijke adviserende stemming over dit remuneratieverslag beslist conform artikel 7:149 WvV.

⁷ Om de vergelijking met de remuneratie waarover in de voorafgaande jaarverslagen werd gerapporteerd mogelijk te maken, beschrijft dit remuneratieverslag de jaarlijkse variabele vergoeding die betrekking heeft op de prestaties tijdens het boekjaar 2021-2022, ook al wordt deze variabele vergoeding pas toegekend en verschuldigd tijdens boekjaar 2022-2023. Over de jaarlijkse variabele vergoeding die betrekking heeft op de prestaties tijdens 2020-2021, die werd toegekend of verschuldigd werd tijdens boekjaar 2021-2022, werd in het Jaarlijks Financieel Verslag met betrekking tot boekjaar 2020-2021 gerapporteerd.

II. DE TOTALE REMUNERATIE VAN DE BESTUURDERS EN HET UITVOEREND MANAGEMENT (LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ)

1. Totale remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

1.1 Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders (met uitzondering van de voorzitter van de raad van bestuur) ontvangen enerzijds een vaste, jaarlijkse vergoeding van 6.000 EUR en anderzijds zitpenningen van 1.500 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur en zijn comité(s). Zowel de vaste vergoedingen als de zitpenningen worden niet toegekend in functie van de resultaten van de vennootschap en kwalificeren dus als vaste, niet-prestatiegebonden vergoedingen.

De vaste vergoeding van de voorzitter, de heer Paul Borghraef, werd vastgesteld op 60.000 EUR gelet op zijn geregelde aanwezigheid en betrokkenheid, en gelet op het feit dat hij tussen de raden van bestuur de dagelijkse gesprekspartner en het klankbord is van de gedelegeerd bestuurder.

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

Met de niet-uitvoerende bestuurders werd geen overeenkomst gesloten, zodat zij ad nutum kunnen worden ontslagen, zonder vertrekvergoeding.

De niet-uitvoerende bestuurders kunnen in bepaalde gevallen een onkostenvergoeding krijgen indien zij plaatsbezoeken uitvoeren, voorafgaandelijk aan een raad van bestuur, die zal oordelen over investeringen of desinvesteringen.

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

1.2 Tabel totale remuneratie niet-uitvoerende bestuurders

In de onderstaande tabel wordt de totale remuneratie weergegeven van de niet-uitvoerende bestuurders:

	Jaarlijkse vaste vergoeding (EUR)	Aanwezigheid Raad van Bestuur	Aanwezigheid Auditcomité	Aanwezigheid Remuneratie- en benoemingscomité	Vaste vergoeding – volgens aanwezigheid (EUR)	TOTAAL (EUR)
Paul Borghraef	60 000	7/7			0	60 000
René Annaert	6 000	6/7	2/2	3/3	16 500	22 500
Christophe Demain	6 000	5/7			7 500	13 500
Stijn Elebaut ¹		2/2			3 000	3 000
Victor Ragoen	6 000	6/7		3/3	13 500	19 500
Jean Sterbelle ¹		2/2			3 000	3 000
Leen Van den Neste	6 000	7/7	1/2	2/3	15 000	21 000
Herlinda Wouters ¹		1/2			1 500	1 500
Ann Gaeremynck	6 000	7/7	2/2	3/3	18 000	24 000
Michel Van Geyte ²	0	5/7			0	0
TOTAAL vergoeding bestuurders	90 000				78 000	168 000

¹ Het mandaat van deze bestuurder nam einde bij de algemene vergadering d.d. 19 juli 2021. Het mandaat werd niet hernieuwd.
² De heer Van Geyte ontvangt, op zijn verzoek, geen vergoeding in zijn hoedanigheid van bestuurder van Retail Estates.

2. Totale remuneratie van de leden van het directiecomité⁸

Het directiecomité bestond in boekjaar 2021-2022 uit volgende leden:

- **Jan De Nys** – Voorzitter van het comité, CEO, uitvoerend bestuurder
- **Kara De Smet** – CFO, uitvoerend bestuurder
- **Koenraad Van Nieuwenburg** – CIO
- **Runa Vander Eeck** – CLO

2.1. De remuneratie van de CEO

De functie van CEO wordt sinds de beursnotering van Retail Estates nv in maart 1998 waargenomen door de heer Jan De Nys.

De vergoeding van de CEO, die zijn mandaat ten persoonlijke titel uitoefent als zelfstandig bedrijfsleider, bestaat uit volgende componenten:

- Het bedrag van de **vaste vergoeding** van de CEO houdt rekening met diens ervaring en track record in het opstarten en uitbouwen van de vennootschap. Hierbij wordt gesteund op 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. De vaste vergoeding 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 remuneratie- en benoemingscomité. Deze vergoeding bedraagt potentieel 25% van de vaste bezoldiging (incl. IPT-plan, type “vaste bijdrage”). De variabele vergoeding is verbonden aan het realiseren van een aantal vooropgestelde jaarobjectieven die zowel kwalitatief als kwantitatief van aard kunnen zijn. Deze componenten zijn vastgesteld en vervolgens beoordeeld door de raad van bestuur, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité. Zij worden hierna, onder punt 2.4.2., weergegeven. De criteria omvatten zowel objectieven die een positieve invloed hebben op de

vennootschap op korte termijn als op langere termijn. Daarnaast heeft de raad van bestuur, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité beslist om een programma tot toekenning van een variabele vergoeding op lange termijn in te voeren, gekoppeld aan het behalen van collectieve prestatiecriteria die te meten zijn over een periode van 1 april 2020 tot 31 maart 2024. De begunstigden van dit plan kunnen zowel de leden van het directiecomité (nu het managementcomité), als bepaalde kaderleden zijn. Het lange termijn bonusplan voorziet in een bonus ten gunste van de begunstigden die wordt uitgedrukt als 6% van het totaal van de waardecreatie van de projecten over de referteperiode. Het gedeelte van dit procent waarop elke begunstigde recht kan hebben wordt elk jaar individueel bepaald door het remuneratie- en benoemingscomité en is afhankelijk van de mate waarin een bepaalde begunstigde betrokken is bij de realisatie van de projecten en zijn/haar verantwoordelijkheid daarin. De waardecreatie wordt berekend als het verschil tussen de fair value van een project bij de eerste opname van het project in de portefeuille en de kostprijs van een project. Er wordt enkel een bonus toegekend belope van 6% op de waardecreatie van maximaal 10 miljoen euro tijdens de volledige periode van 1 april 2020 tot 31 maart 2024.

- **Pensioen:** Er wordt een jaarlijkse premie gestort voor het IPT-plan. Dit bedrag maakt deel uit van de vaste vergoeding van de CEO.
- **Overige componenten van de remuneratie:** Er wordt voorzien in de beschikking over een pc/laptop en een gsm-toestel. Daarnaast geniet de CEO van een verzekering voor arbeidsongeschiktheid of invaliditeit. 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.

De CEO ontvangt geen aandelengerelateerde remuneratie (aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven).

Buiten bovengenoemde bezoldiging ontvangt de heer Jan De Nys geen separate bezoldiging voor de uitoefening van zijn mandaat als uitvoerend bestuurder.

2.2. De remuneratie van de overige leden van het directiecomité (nu het managementcomité)

De remuneratie van de overige leden van directiecomité (nu het managementcomité) omvat de volgende elementen:

- Een **vaste vergoeding**. De vaste vergoeding houdt rekening met de verantwoordelijkheden en individuele competenties en vaardigheden, naast de ervaring van de leden van het directiecomité (nu het managementcomité); de vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd;
- Een **variabele vergoeding**. De variabele vergoeding van de overige leden van het directiecomité wordt vastgesteld in functie van het al dan niet behalen van jaarobjectieven die zijn uitgedrukt in kwantitatieve

en kwalitatieve criteria die door de raad van bestuur worden vastgesteld en beoordeeld, op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité. De variabele vergoeding voor de overige directieleden bedraagt potentieel 15% van de vaste vergoeding (waarbij de vaste vergoeding bestaat uit de basisvergoeding en de stortingen in het IPT plan (type “vaste bijdrage”). Zoals hiervoor aangegeven (zie punt 2.1), loopt er momenteel ook een programma tot toekenning van een variabele vergoeding op lange termijn, gekoppeld aan het behalen van collectieve prestatiecriteria die te meten zijn over een periode van 1 april 2020 tot 31 maart 2024, waarvan ook de leden van het directiecomité (nu het managementcomité) begunstigden kunnen zijn.

- **Pensioen:** Er wordt een jaarlijkse premie gestort voor het IPT-plan (type “vaste bijdrage”). Dit bedrag maakt deel uit van de vaste vergoeding.
- **De andere componenten van de bezoldiging:** premie voor een hospitalisatieverzekering, een verzekering van arbeidsongeschiktheid en invaliditeit, een wezenpensioen, een laptop, een smartphone, voordelen in natura verbonden aan het eventuele gebruik van een bedrijfsvoertuig en representatiekosten.



“Retail Estates streeft ernaar al haar panden in overeenstemming te brengen met een te ontwikkelen gebouwenstandaard. De parameters die deel uitmaken van de standaard zullen betrekking hebben op zowel gezondheid en welzijn, energie, transport, water, materialen, weerbaarheid, landgebruik en ecologie en vervuiling.”

⁸ De uitvoerende bestuurders ontvangen geen remuneratie voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder, maar enkel voor de uitoefening van hun mandaat als lid van het directiecomité

2.3. Tabel met de totale remuneratie van de leden van het directiecomité

De vergoeding van de leden van het directiecomité werd als volgt bepaald gedurende het boekjaar 2021-2022:

Naam en functie (in duizenden €)	Vaste vergoeding - basis	Variabele vergoeding in cash	Pensioenkost	Overige componenten van de remuneratie	Uitzonderlijke items	Verhouding vaste/variabele remuneratie
Jan De Nys/CEO	297	80	119	5	0	19,28%
Overige leden van het directiecomité	733	120	37	44	0	15,58%
TOTAAL	1 030	200	156	49	0	16,88%

2.4. Toelichting over de prestaties van de leden van het directiecomité

2.4.1. Beschrijving van de prestatiecriteria

De variabele vergoeding van de CEO is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2021-2022 betrekking hadden op:

- Winst per aandeel (weging 25%):
EPRA winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;
- Incasso en bezettingsgraad (weging 25%):
Incassomanagement en bezettingsgraad;
- Projectontwikkeling per jaar (weging 25%):
 - Realisatie (termijn, budget)
 - Toegevoegde waarde (investeringswaarde – kostprijs)
- Desinvesteringsdoelstellingen en investeringsdoelstellingen (weging 10%)
- Managementvaardigheden (weging 15%):
 - Uitbouw personeel, teamwerking, doorgroei
 - Aandeelhouders: communicatie
 - Bestuurders: communicatie relevante informatie/voorbereiding vergaderingen (voorzitter – raad van bestuur)

De weging van de variabele vergoeding van de CFO is op basis van een aantal kwalitatieve criteria: personeel, teamwerking en doorgroei (10%), aandeelhouders (communicatie en investor relations) (25%), communicatie relevante informatie en voorbereiding vergaderingen raad van bestuur, voorzitter en auditcomité (25%), vertegenwoordiging belangenorganisaties (10%), project nieuwe geïntegreerde technologie oplossing – doelstellingen (10%), ICT-coördinatie (10%) en investeringsanalyse (10%).

De weging van de variabele vergoeding van de CIO bestaat uit kwantitatieve en kwalitatieve criteria: EPRA winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa (25%); projectontwikkeling per jaar (realisatie (termijn, budget)) (25%); toegevoegde waarde (investeringswaarde – kostprijs) (15%); een aantal managementvaardigheden (35%) (personeel, teamwerking, doorgroei, stroomlijning rapportering projectontwikkeling, klein onderhoud, groot onderhoud).

- De weging van de variabele vergoeding van de CLO gebeurt op basis van een aantal kwalitatieve criteria:
- transactiemanagement (met CEO) (aansturen interne en externe deelnemers, documenteren transactie en informatieoverdracht aan propertymanagement en finance), corporate (met CFO) (financiering onderneming (kapitaal/obligaties), compliance, FSMA, vennootschapssecretariaat) (voor een totaal van 50%).
 - uitbouwen en organisatie legal team BE en NL met focus assistentie property management en documentatiebeheer (4 FTE) (eveneens 50%).

Het maximale doelbedrag van de variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2021-2022 werd als volgt bepaald:

- Voor de CEO: 80.000 EUR
- Voor de andere leden van het directiecomité: 120.000 EUR

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. De bepalingen die in het burgerlijk recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen zijn onverkort van kracht.

2.4.2. Tabel met toelichting van de prestaties van de leden van het directiecomité

De vaste bezoldiging van de leden van het directiecomité voor 2021-2022 zoals weergegeven in de tabel remuneratie is gelijk aan de bezoldiging zoals goedgekeurd door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, in februari 2021.

De jaarlijkse variabele bezoldiging gebaseerd op korte termijn kwantitatieve prestatiedoelstellingen bedraagt conform de bestaande remuneratiepraktijken maximum 35% van de jaarlijkse vaste bezoldiging, telkens bij het

100% halen van de prestatiedoelstellingen.

De prestatiedrempels en –maxima die worden gehanteerd voor deze criteria variëren tussen 0% en 100%.

De kwantitatieve prestatiedoelstellingen worden gelinkt aan de inspanningen die worden geleverd om de financiële prestaties van de vennootschap te behalen, met name minstens elk van de volgende criteria: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad. Hierbij wordt rekening gehouden met de marktomstandigheden en specifieke moeilijkheden die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan. Voor wat betreft de kwalitatieve prestatiedoelstellingen wordt verwezen naar de onderstaande tabel:

Naam	Prestatiedoelstelling	Relatief gewicht			Gemeten prestatie t.o.v. target		
Jan De Nys	Kwantitatief		85%			100,00%	
	EPS		25%			100,00%	
	Incasso/bezettingsgraad		25%			100,00%	
	Projectontwikkeling per jaar		25%			100,00%	
	Desinvesterings- en investeringsdoelstellingen		10%			100,00%	
	Kwalitatief		15%			100,00%	
	Personeel/aandeelhouderscommunicatie en communicatie met bestuur/voorzitter		15%			100,00%	
Overige leden van het MC		CFO	CIO	CLO	CFO	CIO	CLO
	Kwantitatief	0%	65%	0%	/	100%	/
	EPS	0%	25%	0%	/	100%	/
	Bezettingsgraad	0%	0%	0%	/	/	/
	Projectontwikkeling per jaar	0%	25%	0%	/	100%	/
	Uitvoering investeringsdoelstellingen	0%	15%	0%	/	100%	/
	Korte termijn – kwalitatief	100%	35%	100%	100%	100%	100%
	Managementvaardigheden	60%	35%	50%	100%	100%	100%
	Andere	40%	0%	50%	100%	100%	100%

III. VERTREKVERGOEDINGEN

De vertrekvergoedingen worden beschreven in het remuneratiebeleid.

Tijdens het boekjaar 2021-2022 vond er geen vertrek plaats van een lid van de raad van bestuur, maar het mandaat van drie van de negen bestuurders werd niet hernieuwd.

Er vond geen vertrek plaats van een lid van het directiecomité. Er werden tijdens het boekjaar 2021-2022 dan ook geen vertrekvergoedingen betaald, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het directiecomité.

IV. GEBRUIK VAN TERUGVORDERINGSRECHTEN

Er werd tijdens boekjaar 2021-2022 geen gebruik gemaakt van enige terugvorderingsrechten (op grond van het burgerlijk wetboek, nu er voor boekjaar 2021-2022 niet is voorzien in contractuele terugvorderingsrechten).

V. AFWIJKINGEN VAN HET REMUNERATIEBELEID

Er werden in boekjaar 2021-2022 geen materiële afwijkingen vastgesteld van het remuneratiebeleid.

VI. EVOLUTIE VAN DE REMUNERATIE EN VAN DE PRESTATIES VAN DE VENNOOTSCHAP

	2021 vs 2020	2020 vs 2019	2019 vs 2018	2018 vs 2017	2017 vs 2016	2016 vs 2015
Vergoeding Voorzitter van de Raad van Bestuur	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totale remuneratie bestuurders – jaarlijkse verandering in % ¹	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Remuneratie Jan De Nys – CEO – jaarlijkse verandering in %	0%	0%	20,55%	1,27%	0,51%	14,96%
Totale remuneratie andere leden Directiecomité (excl. CEO) – jaarlijkse verandering in % ²	3,55%	13,12%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Prestaties Retail Estates						
EPRA EPS – jaarlijkse verandering in %	17,41%	-11,21%	3,51%	5,46%	16,86%	3,78%
Portefeuillegroei – jaarlijkse verandering in %	2,48%	3,34%	8,64%	13,36%	25,95%	7,05%
Bezettingsgraad – jaarlijkse verandering in %	0,79%	-0,87%	-0,37%	0,17%	-0,02%	-0,09%
Gemiddelde remuneratie van de werknemers (in VTE) – jaarlijkse verandering in % ³						
	0,99%	4,85%	0,54%	2,75%	n.v.t.	n.v.t.
31.03.2022 31.03.2021						
Ratio hoogste remuneratie van lid Management comité/laagste remuneratie van de werknemers (in VTE) ⁴	7,48	8,81				

1. De vergoedingen van de bestuurders zijn ongewijzigd gebleven doorheen de afgelopen jaren en bedragen 6.000 EUR vaste vergoeding en 1.500 EUR per zitting.

2. Het formeel directiecomité werd opgericht op 1 april 2017 en werkt met de huidige bezetting sinds november 2018. Om die reden is er geen rapportering voor de boekjaren 2019-2018 en ouder.

3. Wordt berekend als zijnde de totale personeelskost ("cost to the company") gedeeld door het totaal aantal werknemers in VTE. De vergelijking start sinds 2017, het jaar dat Retail Estates Nederland NV werd opgenomen in de consolidatiekring.

4. De hoogste remuneratie betreft deze van de CEO. De laagste remuneratie is bepaald op basis van de totale personeelskost van de betreffende werknemer.

VII. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

Het remuneratieverslag werd op de vorige algemene jaarvergadering goedgekeurd met 82,15% van de stemmen.

Andere tussenkomende partijen
Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

- de jaarrekeningen certificeren en het beperkt nazicht uitvoeren zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- bijzondere verslagen opstellen voortvloeiende uit de toepasselijke wetgeving, gezien Retail Estates nv als openbare GVV een beursgenoteerde vennootschap is.

De commissaris is PwC Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, door de FSMA Erkend Revisor, met zetel te 1831 Diegem, Culliganlaan 5. Deze werd benoemd bij de jaarvergadering van 19 juli 2021 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 0,11 mio EUR excl. BTW.

De honoraria van PwC Bedrijfsrevisoren voor de wettelijke opdrachten van de commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedragen 0,05 mio EUR excl. BTW. Er waren in het afgelopen boekjaar geen honoraria voor studie- of bijstandsopdrachten (bijvoorbeeld inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten).

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 vergoedingen voor de vastgoeddeskundigen zijn bepaald op basis van de te taxeren oppervlakte en geenszins op basis van de resultaten van de schatting.

België

De schattingsopdrachten voor de Belgische portefeuille werden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Kunstlaan 56 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Ardalan Azari, aan CBRE nv (Lloyd Georgelaan 7

te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Kevin Van De Velde, en aan Stadim cvba (Uitbreidingsstraat 10-16 te 2600 Antwerpen), vertegenwoordigd door mevrouw Elke De Wael en de heer Nicolas Janssens.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,34 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 0,38 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 vergoeding verschuldigd aan Stadim 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, bedraagt op jaarbasis 0,01 mio EUR incl. BTW.

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.

Nederland

De schattingsopdrachten voor de Nederlandse portefeuille worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam), vertegenwoordigd door de heer Hannes De Bruijn, aan CBRE (Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, 1008 AD Amsterdam), vertegenwoordigd door de heer Geert Wesselink en aan Colliers (Stadionplein 14, 1076 CM Amsterdam), vertegenwoordigd door de heer Marco van der Wal.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,23 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 0,02 mio EUR incl. BTW betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van een deel

van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen. Aan Colliers werd een ereloon van 0,01 mio EUR incl. BTW betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van een deel van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen.

Certificering van de rekeningen, informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie

Tenzij anders in dit Jaarlijks Financieel Verslag vermeld, berust alle informatie over de markt, marktaandelen, klassementen, sectorgegevens en alle andere informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag, op verslagen opgesteld door sectorbronnen, gepubliceerde informatie, verslagen opgesteld door de commissaris of de vastgoedexperts, dan wel op de eigen ramingen van de vennootschap, die deze informatie als redelijk beschouwt. Indien informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, verwijst het Jaarlijks Financieel Verslag naar deze onafhankelijke bronnen. De informatie door derden verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de vennootschap weet, of voor zover zij dit naar best weten heeft kunnen vaststellen op basis van de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De vennootschap heeft deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de informatie over de markt aan verandering onderhevig en kan deze informatie niet systematisch met zekerheid worden gecontroleerd vanwege de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de gegevens die aan de basis van de informatie liggen, door de vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie. Men dient er zich bijgevolg bewust van te zijn dat informatie met betrekking tot de markt, marktaandelen, klassementen en sectorgegevens, en ramingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gebaseerd zijn, mogelijkwijze niet accuraat zijn.

De andere tussenkomende partijen hebben ermee ingestemd dat de onder dit hoofdstuk vermelde informatie wordt opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag.

Aan- en verkoop aandelen Retail Estates nv – insider trading

Overeenkomstig de principes en de waarden van de onderneming heeft Retail Estates nv in zijn Verhandelingsreglement (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.

Het Verhandelingsreglement maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap en werd afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de Verordening Marktmisbruik), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten) en de Corporate Governance Code 2020.

Informatie krachtens art. 34 van het KB van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt

Kapitaalstructuur (op 31 maart 2022)

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 297.600.322,91 en is verdeeld over 13.226.452 volledig volgestorte aandelen die er elk een gelijk deel van het kapitaal 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.

Toegestane kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergadering van 1 juni 2022 werd de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om, voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van:

- honderdachterveertig miljoen achthonderdduizend honderdeenenzestig euro en zesenvieftig eurocent (€ 148.800.161,46) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- honderdachterveertig miljoen achthonderdduizend honderdeenenzestig euro en zesenvieftig eurocent (€ 148.800.161,46) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- op elk ogenblik 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit punt (c) enkel zal kunnen verhogen

voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;

d negenenvijftig miljoen vijfhonderdtwintigduizend viereenzestig euro en achteenvijftig eurocent (€ 59.520.064,58) voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging toegestane kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van € 297.600.322,91 gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend.

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 1 juni 2022.

Zonder afbreuk te doen aan de voorgaande machtiging toegestane kapitaal, heeft de buitengewone algemene vergadering op 1 juni 2022 eveneens beslist om de raad van bestuur te machtigen, voor een periode van drie jaar vanaf deze buitengewone algemene vergadering, om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin de toepasselijke wettelijke bepalingen voorzien en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet.

Inkoop aandelen

De vennootschap bezit geen eigen aandelen. De buitengewone algemene vergadering van 1 juni 2022 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.

De buitengewone algemene vergadering heeft meer bepaald beslist om de raad van bestuur te machtigen om voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, eigen aandelen of certificaten die

daarop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben dat de vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft tien procent (10%) van het totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging, respectievelijk inpandneming noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging, respectievelijk inpandneming. Dezelfde buitengewone algemene vergadering heeft voor het overige ook beslist, voor zover als nodig, om de raad van bestuur uitdrukkelijk te machtigen om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben te vervreemden aan een of meer bepaalde personen al dan niet personeel.

Beide machtigingen gelden voor de raad van bestuur van de vennootschap, voor de rechtstreekse en, voor zover als nodig, de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap, en, voor zover als nodig, voor elke derde handelend in eigen naam, maar voor rekening van die vennootschappen.

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 Verenigingen en de GVV-Wetgeving – en in de statuten van Retail Estates nv.

Contractuele bepalingen

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates nv financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereguleerde 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 convenant 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 opgenomen in het hoofdstuk “permanent document” van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Hun laatste herziening dateert van 1 juni 2022.

Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem

EPRA Key performance indicatoren

Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en worden louter ter informatie vermeld. De commissaris is nagegaan of de ratio's “EPRA resultaat”, “EPRA NRV”, EPRA NTA”, “EPRA NDV” werden berekend volgens de definities hernomen in de “EPRA Best Practices Recommendations” 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. Het doel van de “EPRA Best Practices Recommendations” is om enkele key performance indicatoren op een transparante wijze te publiceren waardoor het voor stakeholders mogelijk moet zijn om de verschillende Europese beursgenoteerde vastgoedbedrijven onderling te vergelijken.

Retail Estates werd opnieuw opgenomen in de EPRA annual report Survey en kreeg hiervoor een gold award.

Voor het Jaarlijks Financieel Verslag van 2020-2021 werd Retail Estates door EPRA bekroond met een silver award voor haar sustainability report.



“ Retail Estates werd opnieuw opgenomen in de EPRA annual report Survey en kreeg hiervoor een gold award.

Voor het Jaarlijks Financieel Verslag van 2020-2021 werd Retail Estates door EPRA bekroond met een silver award voor haar sustainability report.

”

			31.03.2022		31.03.2021	
			EUR/ 1000	EUR per aandeel	EUR/ 1000	EUR per aandeel
Definities	Doel					
EPRA resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Geeft de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf weer. Deze maatstaf geeft weer in hoeverre de uitkering van dividenden ondersteund wordt door de kernactiviteiten.	75 265	5,84	62 908	4,97
EPRA NET REINSTATEMENT VALUE	Veronderstelt dat de vennootschap nooit activa verkoopt en vertegenwoordigt de waarde die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen.	De EPRA NAV-set met metrische gegevens past de NAV aan volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	983 672	74,37	903 837	71,36
EPRA NET TANGIBLE ASSETS VALUE	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, wat leidt tot bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen.		905 480	68,46	829 935	65,53
EPRA NET DISPOSAL VALUE	Vertegenwoordigt de waarde van de aandeelhouders in een vervreemdingsscenario, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend voor de volledige omvang van hun verplichting, na aftrek van daaruit mogelijk voortvloeiende belastingen.		911 358	68,90	772 670	61,00

			31.03.2022	31.03.2021
			%	%
Definities	Doel			
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.	Deze maatstaf maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.	6,56%	6,50%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals getrapte huurprijzen.	Deze maatstaf, waarbij rekening werd gehouden met huurvrije periodes en huurincentives, maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.	6,56%	6,50%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.	2,07%	2,70%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.	14,47%	14,79%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.	14,38%	14,33%

EPRA resultaat	31.03.2022	31.03.2021
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	131 837	61 436
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23 083	-5 963
Ander portefeuilleresultaat	-1 321	992
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	334	825
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34 476	2 674
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	75 265	62 908
Verwaterd EPRA resultaat (in €)		
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	5,84	4,97
Verwaterd EPRA resultaat per aandeel (in €)		

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	31.03.2022			31.03.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening		920 980	920 980	808 223	808 223	808 223
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	69,63	69,63	69,63	63,81	63,81	63,81
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten						
Uit te sluiten:						
Reële waarde van de financiële instrumenten	10 875	10 875	-	-25 678	-25 678	-
Uitgestelde belastingen	595	595	-	2 413	2 413	-
Goodwill volgens balans	-	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	4 030	-	-	1 553	-
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	-	-	-9 621	-	-	-35 553
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	-		-	-	-	-
Overdrachtsbelastingen	74 162		-	72 349	-	-
EPRA NAW (groepsaandeel)	983 672	905 480	911 358	903 837	829 935	772 670
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	74,37	68,46	68,90	71,36	65,53	61,00

EPRA Netto Initieel Rendement		31.03.2022	31.03.2021
		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1 759 879	1 717 245
Transactiekosten		73 878	72 151
Investeringswaarde		1 833 757	1 789 397
Vaste activa in aanbouw		15 511	28 348
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1 818 246	1 761 049
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		121 870	117 126
Vastgoedkosten (EPRA)		-2 620	-2 642
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten		-203	-207
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		11 963	10 599
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-13 953	-12 167
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-427	-867
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	119 250	114 483
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	119 250	114 483
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,56%	6,50%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,56%	6,50%

EPRA Huurleegstand	31.03.2022	31.03.2021
	EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	2 526	3 157
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	121 870	117 126
EPRA Huurleegstand	2,07%	2,70%

EPRA Cost Ratio		31.03.2022	31.03.2021
		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		6 050	6 123
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		144	2 149
Te betalen huren op gehuurde grond		203	207
Vastgoedkosten		10 524	6 877
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-203	-207
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	A	16 718	15 149
Leegstandskosten	B	-104	-477
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	C	16 613	14 672
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	D	115 570	102 397

		%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	A/D	14,47%	14,79%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	C/D	14,38%	14,33%

Geactiveerde kosten m.b.t. vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Acquisities	44 664	86 585
Ontwikkelingen - incrementeel verhuurbare oppervlakte		13 681
Capex - niet incrementeel verhuurbare oppervlakte	12 392	20 044
Intercallaire intresten	1	140
Totaal*	57 057	120 450

* voor de investeringen die bijkomende m² verhuuroppervlakte genereren, verwijzen we naar de uitgebreide toelichtingen in de hoofdstukken "Investerings" en "vaste activa in aanbouw" van het beheersverslag

Evolutie huurinkomsten bij gelijkblijvende portefeuille (excl. aankopen/ verkopen van afgelopen boekjaar)	31.03.2022			31.03.2021			Evolutie
	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	Totaal
Huurinkomsten	78 775	36 998	115 773	70 749	31 855	102 604	13 169
Verwervingen en ontwikkelingen	-2 944	-760	-3 704				-3 704
Desinvesteringen	1 863	832	2 696				2 696
Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	77 695	37 071	114 765	70 749	31 855	102 604	12 161
Verklaard door							
Indexatie	1 149	490					1 639
Heronderhandelde contracten	-465	99					-367
Leegstand	-775	-68					-843
Kortingen	63	-86					-22
COVID-19	7 534	3 540					11 074
Andere			680				680

#21/22

Duurzaamheidsverslag Retail Estates



Deze strategische oefening strekte ertoe goed te begrijpen welke duurzaamheidsthema's voor Retail Estates en haar stakeholders van belang zijn, welke risico's en opportuniteiten ESG met zich meebrengt, met welke regelgeving rekening moet worden gehouden, hoe Retail Estates die kan voorblijven en welke concurrentiële uitdagingen én nieuwe strategische opportuniteiten er op vlak van ESG voor Retail Estates kunnen worden onderscheiden.

Het strategische ESG-kader is opgebouwd rond twee grote strategische pijlers, nl. **“Green Retail Estates”** en **“Partner of Choice”**, die de basis vormen van de geïntegreerde ambities van Retail Estates op vlak van ESG.

Binnen de eerste strategische pijler “Green Retail Estates” komen drie objectieven en initiatieven aan bod, nl. de verbetering van de energie-efficiëntie, het inzetten op hernieuwbare energie en de ontwikkeling van toekomstbestendige activa.

De pijler “Partner of Choice” focust op een duurzame en veilige werkomgeving, de ontwikkeling van talent en de interactie met al onze stakeholders en met de maatschappij.

Beide pijlers worden ondersteund door één solide basis, die cruciaal is om een succesvolle ESG strategie te kunnen ontwikkelen, nl. een samenwerking met alle stakeholders van Retail Estates en een continue dialoog met iedereen die een belang houdt in de organisatie, met een bijzondere focus op de huurders van de winkelpanden.

Hierna wordt het in 2021 uitgewerkte strategische ESG-kader van Retail Estates in detail toegelicht, met inbegrip van de wijze waarop deze strategie tot stand is gekomen.

1 ESG-materialiteitsanalyse

Met het oog op het bepalen van de prioriteiten op het gebied van ESG, heeft Retail Estates in 2021 een materialiteitsmatrix opgesteld.

De matrix geeft inzicht in welke duurzaamheidsthema's van prioritair belang zijn voor Retail Estates en waarop zij de komende jaren zal inzetten.

De matrix is op basis van volgende stappen tot stand gekomen:



Retail Estates heeft 15 maatschappelijk relevante thema's geselecteerd op basis van een aantal relevante frameworks/ratings op vlak van ESG-rapportering (zoals de European Public Real Estate Association (EPRA), Global Real Estates Sustainability Benchmark (GRESB), Sustainability Accounting Standards Board (SASB), Standard & Poor Global (S&P Global) en Morgan Stanley Capital International (MSCI)) en op basis van trendrapporten voor de sector (World Economic Forum, PwC, Deloitte). Bij de selectie van deze thema's heeft Retail Estates twee sectoren geanalyseerd: enerzijds de vastgoedsector (als haar core business) en anderzijds de retail sector (d.i. de sector waar Retail Estates samen met haar klanten (een meerwaarde wil creëren).

De vijftien geselecteerde thema's werden getoetst aan de mate waarin ze een financiële impact hebben of kunnen hebben op de activiteiten van Retail Estates, vandaag of in de komende drie jaren, rekening houdend met de risico's en opportuniteiten die uit deze thema's (kunnen) voortvloeien.

Op basis van deze toetsing werd een definitieve selectie van volgende dertien ESG thema's gemaakt. De thema's worden hierna verder toegelicht.

Pijler 1

“Green Retail Estates”

- Energie-efficiëntie
- Uitstoot CO²-reductie
- Klimaat bestendig en adaptief
- Verantwoorde materiaalkeuze
- Watermanagement
- Biodiversiteit en landgebruik



Pijler 2

“Partner of Choice”

- Bedrijfsethiek en beleid
- Gezondheid, veiligheid en welzijn
- Talent aantrekken en ontwikkelen
- Engagement naar stakeholders en gemeenschappen
- Consumenten gedrag en -bewustzijn



Overkoepelend

Digitalisatie
Cybersecurity

Vervolgens heeft Retail Estates haar stakeholdergroepen benaderd, met de vraag welke **materialiteiten vanuit hun standpunt het meest relevant** zijn voor Retail Estates en in welke mate de thema’s een impact hebben op de activiteiten van Retail Estates. Elk thema werd niet alleen grondig besproken tijdens een interne workshop met het management van Retail Estates, maar ook tijdens een panelsessie/workshop met Retail Estates’ externe stakeholders.

Naast die workshops, werd ook aan deskresearch gedaan.

De volgende stakeholdergroepen werden geïdentificeerd en geraadpleegd om de materialiteitsmatrix tot stand te brengen. Meer informatie over onze samenwerking per stakeholder is terug te vinden in het hoofdstuk “onze stakeholders”.



Een aantal quotes uit ons stakeholderpanel geven aan waar zij belang aan hechten.

Op lange termijn moet je focussen op een goede business ethiek en governance. Uw reputatie kan waarde creëren. Als er iets fout gaat, zal je imagoschade oplopen.

Om iets te veranderen, hebben bedrijven het juiste talent nodig.

CO²-neutraliteit is belangrijk in combinatie met energie efficiëntie.

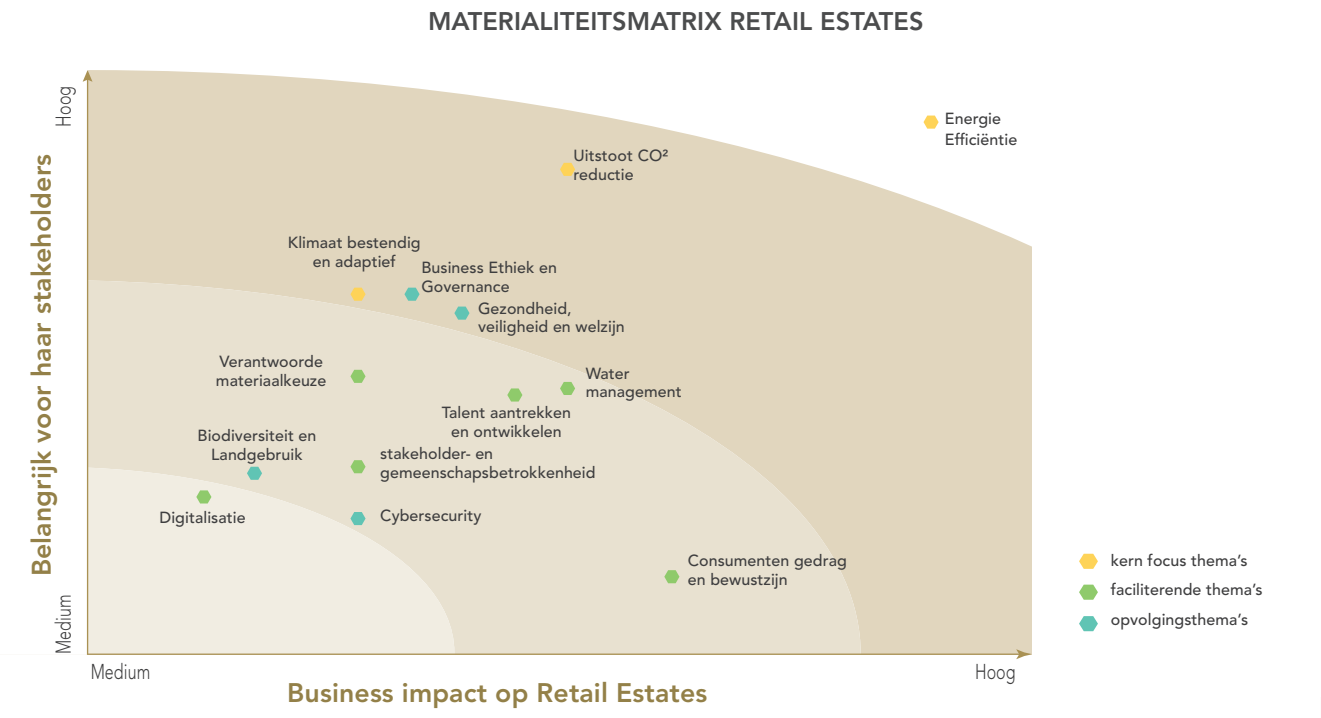
Klimaatbestendigheid is essentieel, omdat slecht geïsoleerde gebouwen zullen verdwijnen van de markt.

Je kan niet alles tegelijk doen, dus kies. Het is belangrijk om duidelijke doelen te stellen, mijlpalen te definiëren en op regelmatige basis te meten. Laat de resultaten vervolgens auditeren en rapporteer over de voortgang.

CO² reductie is zeer belangrijk en vertaalt zich bij Retail Estates onder andere in de toegankelijkheid van de retailparken voor auto's zonder fossiele brandstof en in de integratie van e-mobiliteit in de perifere retailparken.

De **resultaten van de interne workshops, de panelsessie met externe stakeholders en de deskresearch werden verwerkt met toepassing van een gewogen gemiddelde** over de verschillende stakeholdergroepen. Elk ESG-thema werd vervolgens in functie van de verwachtingen van de stakeholders in de materialiteitsmatrix geplaatst en de matrix werd vervolgens gevalideerd en gefinaliseerd door het managementteam van Retail Estates. Daaruit resulteerde onderstaande materialiteitsmatrix, die het kader vormt van het ESG-beleid van Retail Estates. De matrix houdt

zowel rekening met het belang van de thema’s voor de stakeholders als met de mogelijke impact van (het inzetten op) die thema’s op de activiteiten van Retail Estates. Deze laatste impact werd zowel beoordeeld vanuit het outside-in perspectief (de potentiële impact van de thema’s op de business van Retail Estates) als vanuit het inside-out perspectief (de potentiële (maatschappelijke) impact van Retail Estates op de thema’s).



Drie thema’s worden beschouwd als “**kernfocusthema’s**”. Ze passen binnen het business model van Retail Estates en zijn belangrijk voor haar stakeholders. Op deze thema’s wil Retail Estates versneld inzetten om haar activiteiten duurzamer te maken.

Als eigenaar van voornamelijk casco gebouwen, zal Retail Estates binnen de thema’s in eerste instantie onderzoeken waar zij zelf een impact kan creëren. Parallel wordt ook onderzocht hoe Retail Estates, in samenwerking met haar huurders, nog verdere stappen kan zetten. De kernfocusthema’s kaderen in de wens van Retail Estates om voor een veerkrachtige en zogenaamde “Parijs-proof” portefeuille te gaan. Het zgn. Parijs Akkoord is een ambitieus mondiaal klimaatakkoord dat op de 21^e United

Nations klimaatconferentie in 2015 in Parijs (COP21) werd goedgekeurd door 195 landen en de Europese Unie. Hierbij moeten deze landen/bedrijven maatregelen nemen om de temperatuurstijging op aarde ruim onder de 2 °C te houden (t.o.v. het pre-industriële tijdperk), om zich aan te passen aan de klimaatverandering en de uitstoot van broeikasgassen te reduceren (cf. <https://klimaat.be/klimaatbeleid/internationaal/overeenkomst-van-parijs>) (hierna, het “Parijs Akkoord”).

– **Energie-efficiëntie:** Dit thema is voor de stakeholders met voorsprong de belangrijkste parameter gebleken waar Retail Estates als investeerder in (voornamelijk casco) gebouwen moet op inzetten. Het gaat concreet om het investeren in de isolatie van de schil van de

gebouwen om de energieconsumptie te verminderen binnen de portfolio van Retail Estates.

- **Reductie broeikasgasemissies:** Dit thema focust op de vermindering van de koolstofvoetafdruk door CO₂-emissies. De operationele CO₂-uitstoot vloeit voort uit de door de klanten van Retail Estates gebruikte technieken waarmee zij hun energie opwekken. De CO₂-uitstoot kan worden gereduceerd door enerzijds energie te besparen door de schil te isoleren en anderzijds door hernieuwbare energie op te wekken en installaties op fossiele brandstoffen niet meer toe te laten. De zgn. “embedded” CO₂-uitstoot (d.w.z. de geïntegreerde CO₂-uitstoot, of de uitstoot ten gevolge van de productie, transport, installatie en verwijdering) kunnen we als eigenaar inperken door milieuvriendelijkere materiaalkeuzes te maken.
- **Klimaatbestendigheid en -adaptatie:** Hoewel Retail Estates vanuit haar business model een beperkte directe impact lijkt te hebben op de klimaatverandering, wint dit thema ook aan belang bij de stakeholders en groeit de verwachting dat het nog aan belang zal winnen door strengere regelgevende vereisten vanuit de overheden. Door in te zetten op dit thema, verzekert Retail Estates zich ervan dat (de waarde van) haar gebouwenportfolio bestand zal zijn tegen klimaatveranderingen.

De materialiteitsmatrix onderscheidt ook onderstaande zogenaamde **faciliterende thema’s**. Inzetten op deze thema’s zal de verwezenlijkingen op vlak van de kern focus thema’s ondersteunen:

- **Consumentengedrag en -bewustzijn:** Retail Estates dient rekening te houden met toekomstige trends en ontwikkelingen in retail, niet alleen bij haar klanten, de retailers zelf, maar ook bij de klanten van haar klanten (de consument). Tegemoetkomen aan de toekomstige noden en vereisten van de retailers en de consumenten bij het investeren in winkelvastgoed, verzekert het waardebehoud van de huidige en toekomstige portfolio.
- **Digitalisering:** Om de key performance indicators (de zgn. “KPI’s” of sleutelprestatieindicatoren), de energie-efficiëntie en de CO₂-reductie te kunnen monitoren, zal het van belang zijn om de nodige digitale tools te voorzien die de “meten is weten” filosofie onderbouwen.
- **Verantwoorde materiaalkeuze:** Door bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen en verbeterwerken aan bestaande gebouwen te kiezen voor materialen volgens

de circulaire gedachtegang kan Retail Estates bijdragen aan het beperken van de afvalstromen en het gebruik van minder grondstoffen.

- **Engagement t.o.v. de stakeholders en de gemeenschap:** Door in te zetten op een constructieve samenwerking met onze stakeholders en met de (lokale) gemeenschap, creëert Retail Estates een win-win situatie voor iedereen. Open communicatie en actief engagement doorheen de waardeketen stimuleert een omgeving waar samenwerking centraal staat.
- **Talent aantrekken en ontwikkelen:** De ontwikkeling, groei en motivatie van de medewerkers biedt hen de basis om hun eigen competenties uit te bouwen. Getalenteerde medewerkers (zowel inhoudelijk als op vlak van soft skills) zijn cruciaal om de strategische doelstellingen te behalen.
- **Water management:** Gezien de waterschaarste, is het van belang om de consumptie van water te beperken. Retail Estates kan op dat vlak een rol spelen door het vermijden van waterlekken en het bevorderen van waterinfiltratie en waterbuffering.

Daarnaast zijn er nog een aantal **opvolgingsthema’s** die belangrijk zijn om te monitoren omdat tekortkomingen op die gebieden belangrijke risico’s met zich kunnen meebrengen. Hierbij is het belangrijk continu te bewaken dat onze activiteiten geen negatieve gevolgen hebben voor die thema’s. Ze zijn fundamenteel en vormen de basis van ons succes.

- **Biodiversiteit en landgebruik:** Door in te zetten op brownfields of al gebruikte sites, kan Retail Estates vermijden om nieuwe terreinen aan te snijden. Daarnaast is het van belang om milieu-impact in de omgeving van de retail sites te verbeteren en op zijn minst een negatieve impact op de bestaande situatie te vermijden.
- **Bedrijfsethiek en governance:** Dit thema is een must-have om op een goede manier zaken te kunnen doen met de verschillende stakeholders. Verwaarlozing van dit thema kan leiden tot enorme risico’s, bvb. op vlak van reputatieschade. Retail Estates draagt bedrijfsethiek hoog in het vaandel.
- **Cybersecurity:** Het is van essentieel belang om over goed beveiligde IT-systemen te beschikken, om cyberaanvallen en ongeoorloofde toegang tot de systemen te vermijden.

- **Gezondheid, Veiligheid en Welzijn:** Dit thema is doorheen de hele waardeketen (inclusief o.a. ten aanzien van de eigen medewerkers, de leveranciers (aannemers), als de (medewerkers van de) klanten en de consumenten) van belang voor de prestaties van

Retail Estates. Schadelijke gebeurtenissen ten gevolge van eventuele tekortkomingen van Retail Estates kunnen een belangrijke negatieve impact hebben op de reputatie van Retail Estates.

Strategisch ESG-kader

De hiervoor genoemde thema’s werden geïntegreerd in een volwaardig strategisch ESG kader, opgedeeld in twee pijlers, nl. “Green Retail Estates” en “Partner of Choice”.

Retail Estates beseft dat deze strategie enkel een succes wordt als ze doorheen de hele waardeketen

inzet op duurzaamheid door in dialoog te gaan met haar stakeholders en samenwerkt aan duurzame oplossingen. Vandaar de solide basis, “partnership over de gehele waardeketen.”.

De ESG strategie is samengevat in onderstaand “ESG-gebouw”:

IN RETAIL WE TRUST	
“Green Retail Estates”	“Partner of Choice”
Verbeteren Energie-efficiëntie	Duurzame en veilige werkomgeving
Panden screenen om energie-efficiëntie te identificeren (o.a. isolatie) en implementeren van een energie monitoring systeem.	Een veilige, gezonde en flexibele werkomgeving creëren voor Retail Estates’ eigen medewerkers en voor de medewerkers van de klantenparken.
Toekomstgerichte oplossingen	Talent ontwikkeling
Hernieuwbare oplossingen integreren in het portfolio van Retail Estates (bvb. zonnepanelen en e-mobility laadinfrastructuur).	Ontwikkelingsprogramma’s aanbieden, een sterke cultuur opbouwen en medewerkers activeren.
Toekomstbestendige panden	Dialoog met stakeholders en met de gemeenschap
Een Retail Estates gebouwenstandaard ontwikkelen en implementeren.	Samenwerken in dialoog en lange termijn relaties ontwikkelen met leveranciers, investeerders, publieke organisaties en overheden.
Partnership over de gehele waardeketen	
Stakeholders, vooral huurders, integreren in de duurzaamheidsdialoog en samenwerken aan duurzame oplossingen door nauwe samenwerking met stakeholder.	

PIJLER 1: "GREEN RETAIL ESTATES"

Retail Estates legt samen met haar stakeholders de nadruk op milieuthema's en in het bijzonder op de verhoging van de energie-efficiëntie, de reductie van broeikasgasemissies en de klimaatbestendigheid en -adaptatie; dit zijn de hiervoor genoemde kern focus thema's die uit de materialiteitsmatrix naar voor zijn gekomen.

Deze thema's monden uit in een aantal objectieven en initiatieven die Retail Estates rond die thema's wil nemen, met name:

- De verhoging van de energie-efficiëntie van de gebouwen. Een eerste stap in de creatie van een "groener" patrimonium is het in kaart brengen van de huidige status van de portefeuille op vlak van energie-efficiëntie (bvb. de concrete niveaus van isolatie van de gebouwen) en het monitoren van de energetische waarden ervan. Interne en externe stakeholders benadrukken de noodzaak om de portefeuille in overeenstemming te brengen met het Parijs Akkoord.

- Toekomstgerichte oplossingen: Retail Estates wil hernieuwbare energie integreren in haar portfolio, door te investeren in zonnepanelen en elektrische laadpalen.
- Toekomstbestendige activa: Retail Estates wil een gebouwenstandaard ontwikkelen en implementeren, zodat haar panden bestand zijn voor de toekomst. De gebouwenstandaard is het streefdoel waar al de panden moeten aan voldoen. De parameters hebben betrekking op zowel gezondheid en welzijn, energie, transport, water, materialen, weerbaarheid, landgebruik en ecologie, vervuiling. Deze standaard wordt nog verder verfijnd en waar nodig worden extra thema's toegevoegd. Stap voor stap zal deze standaard geïmplementeerd worden in de portfolio.

De hiervoor uiteengezette thema's onder pijler "Green Retail Estates" komen overeen met de volgende "Sustainable Development Goals (SDG's)" van de Verenigde Naties met name: 13 "Klimaatactie", 7 "Betaalbare en Duurzame Energie" en 12 "Verantwoorde Consumptie en Productie". Hieronder wordt elke SDG kort toegelicht.



Klimaat

- Retail Estates zet in op een klimaatbestendig en adaptatief patrimonium dat in lijn is met het Parijs Akkoord
- De klimaatimpact wordt opgenomen in de risico-analyse.
- Retail Estates integreert klimaatacties in de strategie (bvb. CO² reductie door energie-efficiëntie, hernieuwbare energie en verantwoorde materialen)



Energie

- Inzetten op energie-efficiëntie volgens de trias energetica
- Screenen van het patrimonium
- Energieverbruik reduceren door goede isolatie van de schil
- Hernieuwbare energie wordt waar mogelijk aangeboden aan de huurders



Verantwoord

- Bijdragen aan een verantwoorde consumptie en productie
- Duurzaam beheer en efficiënt gebruik van natuurlijke (hulp) grondstoffen op basis van de principes omtrent circulariteit
- Watermanagement: zowel inzetten op lokale waterinfiltratie, -buffering, als -recuperatie
- Biodiversiteit en landgebruik monitoren
- Sterke samenwerking met leveranciers, huurders en de lokale gemeenschap waar de sites zich bevinden

PIJLER 2: "PARTNER OF CHOICE"

Met de strategische pijler "Partner of Choice" wil Retail Estates beklemtonen dat een goede samenwerking met haar stakeholders de basis vormt van haar succes. Centrale thema's, zoals ze ook uit de materialiteitsmatrix voortvloeien, zijn het "aantrekken en ontwikkelen van talent", "gezondheid, veiligheid en welzijn op het werk" en "stakeholder & community engagement".

Volgende initiatieven en objectieven passen binnen deze pijler:

- Duurzame en veilige werkomgeving: Retail Estates wil een veilige, gezonde en flaxibele werkomgeving bieden voor haar eigen medewerkers en voor de medewerkers die actief zijn in de retail panden
- Ontwikkeling van talent: Retail Estates wil ontwikkelingsprogramma's aanbieden (inclusief soft skills) aan haar medewerkers; op die manier wil ze de medewerkers stimuleren en een breed gedragen bedrijfscultuur uitbouwen



Economische groei

- Streven naar economische groei die verder bouwt op verantwoorde productie en consumptie (SDG 12) en waarbij geen negatieve impact wordt veroorzaakt op het milieu
- De juiste mensen zijn nodig om een sterke samenwerking met alle partijen te realiseren. Talent aantrekken en ontwikkelen is van belang. Gelijke kansen en beloning voor alle medewerkers voor gelijk werk is de basis
- Een gezonde, veilige werkomgeving is van belang voor zowel de medewerkers van Retail Estates als alle mensen die werken op de sites



Partners

- Dit overkoepelend thema weerspiegelt vooral het belang om te gaan voor co-creatie en samenwerking met de verschillende stakeholders. Enkel op deze manier wordt de strategie een succes
- Belangrijke stakeholders zijn de medewerkers, klanten, leveranciers, investeerders, financiers, makelaars, beleidsmakers, publieke organisaties en lokale gemeenschappen

- **Dialogoog met de stakeholders en gemeenschappen:** Retail Estates wil zich ertoe engageren om langetermijnrelaties aan te gaan met haar leveranciers, met investeerders, publieke organisaties, beleidsmakers en lokale gemeenschappen.

Die thema's zijn vertaald in volgende SDG's: 8 "Eerlijk Werk en Economische Groei" en 17 "Partnerschap om Doelstellingen te bereiken", die hieronder zijn beschreven.

ESG-besluitvormingsproces

Beslissingen inzake ESG worden ingepast in het besluitvormingsproces binnen Retail Estates. Diverse bestuursorganen en functies binnen Retail Estates spelen een rol om de ESG-strategie te ontwikkelen, uit te rollen en te implementeren, en dit op verschillende niveaus.

De wisselwerking tussen al deze organen en functies garandeert een breed uitgedragen beleid, waarbij alle geledingen van de organisatie worden betrokken.



1.1 Green Retail Estates

Binnen de pijler “Green Retail Estates” is de focus het toekomstbestendig maken van de panden, waarbij versneld wordt ingezet op de creatie van een veerkrachtig duurzaam en zogenaamd “Parijs-proof” patrimonium.

Een duurzaam gebouw is flexibel naar gebruik, inrichting en aanpasbaarheid op maat voor de klant, rekening houdend met de huidige technische vereisten. Een kwalitatieve, duurzame oplossing vandaag levert immers op in de toekomst.

Als eigenaar van de casco panden wordt er in eerste instantie ingezet op de schil van het gebouw en de gemeenschappelijke delen.

Doorheen de strategie wordt het patrimonium opgedeeld in de 40 grootste retailparken (60%) en daarnaast de resterende kleinere retailparken, clusters en solitaire panden. De eerste focus ligt op de 40 grootste retailparken. Dit neemt niet weg dat verbeteringswerken aan andere locaties volgens dezelfde strategie worden aangepakt.

De strategie omtrent “Green Retail Estates” wordt pas echt succesvol in co-creatie met onze stakeholders om zo de bijdrage te vergroten.

De eerste focus ligt op het in kaart brengen van het patrimonium. Retail Estates beoogt zo concrete targets te kunnen vastleggen.



Klimaatbestendige en -adaptieve gebouwen



Energie-efficiëntie



Reduceren van broeikasgasemissies

1.1.1

 Klimaat bestendig en -adaptief

Om een antwoord te bieden op het groeiende risico met betrekking tot de verdere opwarming van de aarde, is SDG 13 het grotere doel waar Retail Estates wil toe bijdragen. Zowel voor de aanpak met betrekking tot de portfolio, de dagelijkse operationele activiteiten als de strategische keuzes werkt Retail Estates naar klimaatbestendige en -adaptieve gebouwen die gealigneerd zijn op het Parijs Akkoord.



Risico's in kaart brengen

- Om toe te werken naar een duurzaam veerkrachtig patrimonium, worden de fysieke risico's alsook de risico's doorheen de transitie verder uitgediept en opgenomen in de reguliere risico-analyse, strategie en planning.

Energetische screenings en opmeting sites

- De milieu-impact kan beter worden ingeschat op basis van energetische screenings en door het opmeten van de sites. Deze input wordt gebruikt voor de toekomstige materiaalkeuzes en bij de priorisering en budgettering van de ESG-initiatieven.
- Om onze roadmap te onderbouwen hebben we energetische informatie nodig over onze sites en dienen de sites te worden opgemeten. Deze input wordt gebruikt voor toekomstige materiaalkeuzes en bij de prioritering en budgettering van de ESG-initiatieven.
- In **Nederland** hebben 186 van de 241 panden, verspreid over 14 sites, een individueel energielabel. Hiervan heeft 89% een A-label. Op 7 sites hebben alle panden een A-label. Slechts 3 van de panden hebben een label lager dan categorie C. Voor elk van die panden zijn de nodige maatregelen in uitvoering. Binnen een EPC is de score van een huurder ook van belang. Sommige lagere scores zijn te wijten aan het feit dat de installaties van de huurders, waar Retail Estates als eigenaar geen impact op heeft, niet voldoen. Retail Estates neemt in dat geval als eigenaar het initiatief om met deze huurder in gesprek te gaan.
- In **België** moet een onderscheid worden gemaakt tussen Vlaanderen en Wallonië:
 - In **Wallonië** bestaat nog geen eenvormige, vanuit de overheid gestuurde, methodiek om energetische informatie over niet-residentiële gebouwen te verzamelen in een certificaat.
 - Voor **Vlaanderen** is dergelijke methodiek in ontwikkeling (opmaak van EPC's met betrekking tot niet-residentiële gebouwen dat van toepassing is op winkelvastgoed). Vanaf 1 januari 2023 wordt in Vlaanderen een EPC bij de verkoop of verhuur van een niet-residentieel gebouw algemeen verplicht en vanaf 1 januari 2025 moet elk onroerend goed over een EPC beschikken (ongeacht of er sprake is van een overdracht of verhuur). Van zodra het EPC ontwikkeld is, zullen alle Vlaamse panden stelselmatig voorzien worden van zo'n certificaat. Verwacht wordt dat een gelijkaardige reglementering ook van toepassing zal worden in Wallonië, waaraan Retail Estates zich vervolgens zal conformeren.
- In afwachting hiervan voert Retail Estates in bepaalde gevallen milieu- en energiescans uit. Deze geven een beter zicht op de huidige stand van zaken voor elk van de locaties.

Deze scans vormen de basis:

 - bij de beslissing of een site al dan niet energetisch moet geoptimaliseerd worden;
 - voor de opmaak van de EPC's;
 - voor de roadmap richting CO₂-reductie/neutraliteit;
 - voor de prioritering binnen de roadmap.
- Naast de scans worden dakinsnedes gemaakt om een beter zicht te krijgen op de noodzaak om de daken van de winkelpanden bijkomend te isoleren.

Gebouwenstandaard (in lijn met Parijs Akkoord)

- Retail Estates streeft ernaar al haar panden in overeenstemming te brengen met een te ontwikkelen gebouwenstandaard. De parameters die deel uitmaken van de standaard zullen betrekking hebben op zowel gezondheid en welzijn, energie, transport, water, materialen, weerbaarheid, landgebruik en ecologie en vervuiling. Voor nieuwbouw zullen strengere en bijkomende parameters worden toegevoegd. Voor elke nieuwe bouwvraag worden de nodige studiebureaus en bevoegde instanties geconsulteerd om tegemoet te komen aan vigerende normen en adviezen rond duurzaamheid.

Metingen

- Retail Estates zal een methodologie implementeren (bvb. SBTi) om op een geloofwaardige manier toe te werken naar de CO² reductie van de organisatie en het patrimonium.

Efficiënt gebruik van middelen

- Retail Estates is verantwoordelijk voor het groot onderhoud van daken en parkings van de panden in portefeuille. Hiervoor is een tool voor de ontwikkeling van een meerjaren onderhoudsplanung beschikbaar in het vernieuwd ERP-pakket (zie verder). Een concrete meerjaren onderhoudsplanung is opgezet voor de Nederlandse portefeuille. Een gelijkaardige oefening zal gebeuren voor de Belgische portefeuille. Het is duidelijk dat een goed gepland preventief onderhoud onnodige herstellingen voorkomt, met als gevolg minder verplaatsingen, minder verbruik van grondstoffen en minder belasting op de omgeving.

Verbetering van de schil van de winkelpanden

- Gevels en vloeren worden bijkomend geïsoleerd bij nieuwe verhuringen of naar aanleiding van de herinrichting van het winkelpand door huurder of herverhuringen in geval de isolatiewaarde significant slechter is dan deze opgenomen in de gebouwenstandaard.
- Er wordt aandacht besteed aan de luchtdichtheid van panden, waar nodig.

Greenlease overeenkomst

- Een standaard greenlease overeenkomst zal worden opgemaakt en is het uitgangspunt in het kader van nieuwe verhuringen. Er zal naar worden gestreefd om maximaal de bepalingen van de standaard greenlease overeenkomst toe te passen in het kader van huurhernieuwingen. Bedoeling is om in samenwerking met de huurders gemeenschappelijke ESG-doelstellingen te behalen. Uiteraard is de bereidwilligheid en medewerking van de huurders cruciaal.

Samenwerking

- Uit de energiescreenings komt ook belangrijke informatie over de gebruikte technieken van de huurders. Samenwerking met de huurders is van belang om te streven naar het verduurzaam maken van de panden. Ook de samenwerking met alle andere stakeholders, zoals overheden, is van belang.

Bereikt in 2021

- Strategische oefening
- Eerste aanzet identificeren risico's
- Eerste aanzet gebouwenstandaard
- Afronding van vier testcases met betrekking tot de energetische screenings in België en opmeten van de sites in België
- Transitie naar ERP-pakket waardoor kader is gecreëerd voor meerjarenonderhoudsplanung; voor de Nederlandse portefeuille is de meerjarenonderhoudsplanung operationeel
- 256 van de in totaal 987 winkelpanden in de portfolio zijn opgemeten (op basis van een NEN2580 opmeting)
- Er werden in 2021 in totaal 31 verbeterwerken uitgevoerd in België met het oog op de optimalisatie van de schil voor een bedrag van 3,6 miljoen euro: 13 locaties waar dakisolatie werd voorzien, 8 locaties werden voorzien van dubbele beglazing, op 5 locaties werd de gevel extra geïsoleerd, in 3 panden werd de luchtdichtheid verbeterd en in 2 winkelpanden werden schuifdeuren geplaatst waardoor de toegangsdeuren van het winkelpand niet langer een hele dag open staan.
- 186 van de 241 panden in Nederland hebben een individueel energielabel (verspreid over 14 sites); 89% heeft een A label; op zeven Nederlandse sites hebben alle panden een A-label.
- Daksnedes: opstart bij de 40 grootste retail parken

Gepland voor 2022-2025

- Afronden 3 jaren ESG-budgettering
- Afronden roadmap komende 3 boekjaren
- Digitaliseren: opzet meerjarenonderhoudsplanung van de portfolio in België
- Verdere uitrol van de energetische screenings, dakinsnedes en opmeting van de 40 grootste sites
- Opstart energetische screenings en opmetingen voor resterend deel van portfolio
- Formuleren KPI's en targets voor de komende 3 boekjaren
- Gebouwenstandaard verder uitwerken en toepassen op alle sites waar nieuwbouw wordt gerealiseerd of verbeteringswerken worden uitgevoerd.
- Investeren van 10 miljoen euro in de verbetering van de schil (isolatie van daken, vloeren, muren en ramen) van de gebouwen
- Voor 2022: 29 daken isoleren in het kader van verbeterwerken
- Opmaak standaard greenlease overeenkomst dat uitgangspunt wordt in het kader van nieuwe verhuringen; streefdoel om maximaal de bepalingen van de greenlease overeenkomst te implementeren naar aanleiding van huurhernieuwingen

EPRA

- alle ENERGIE parameters zie thema "energie-efficiëntie":
- alle CERT parameters zie thema "energie-efficiëntie":
- alle SOLAR parameters zie thema "energie-efficiëntie".
- alle GHG parameters zie thema "broeikasgasreductie"
- WASTE-ABS & WASTE-LFL: het afval vanop gemeenschappelijke delen dat door Retail Estates wordt verwerkt en waar Retail Estates dus operationeel verantwoordelijk voor is.

- WATER-ABS & WATER-LFL: het waterverbruik van gemeenschappelijke delen waar Retail Estates operationeel verantwoordelijk voor is.
 - REGENWATER-ABS & REGENWATER-LFL: het regenwater dat op sites wordt gerecupereerd en waar Retail Estates operationeel verantwoordelijk is voor de regenwaterput.
- De intensiteit van al de parameters wordt berekend ten opzicht van de totale m² aan vloeroppervlakte in de portefeuille.



1.1.2



Energie efficiëntie

Op vlak van energie-efficiëntie kan Retail Estates wellicht de meest directe bijdrage leveren. Bedoeling is om het energieverbruik te verminderen en zoveel mogelijk gebruik te maken hernieuwbare energie.

Retail Estates engageert zich om de komende drie boekjaren 10 miljoen euro te investeren in hernieuwbare energie en de verbetering van de waterhuishouding op de retailparken, nl. de installatie van zonnepanelen

en laadpalen, overschakelen naar energiezuinige verlichting en investeringen in waterinfiltratie en regenwaterbuffering.



Hernieuwbare energie

- Naast het isoleren van de schil, kunnen de daken optimaal benut worden door in te zetten op hernieuwbare energie. In 2021 zijn de zonnepanelen op de retailparken in Hasselt, Hognoul en Heerlen II (zie foto) geplaatst met een energieproductie die equivalent is aan het verbruik van 420 gezinnen (op basis van een gemiddeld verbruik van 4MWh/jaar).
- De daken op deze drie locaties konden optimaal worden benut, nu het gaat om vlakke daken met voldoende draagkracht. Op heel wat parken zullen de daken echter niet volledig kunnen worden benut omwille van hun beperkte draagkracht, waardoor de hoeveelheid kWp/m² in het algemeen lager zal liggen.
- Elke "regio" (Nederland, Vlaanderen, Wallonië) heeft zijn eigen regelgeving met zijn eigen complexiteiten. Over de zonnepanelen in Hasselt (Vlaanderen) (407kWp of 370kWh/jaar) en Hognoul (Wallonië) (372kWp of 340kWh/jaar) hebben we **operationele controle**. Samen gaat het over een dakoppervlakte van 11.600 m² en vertegenwoordigen de zonnepanelen een productie die equivalent is aan het verbruik van 180 gezinnen.
- In Heerlen (Nederland) worden op het dak van 41.750 m² meer dan 2.800 panelen geplaatst die voorzien in 1.157kWp voor 980MWh per jaar ofwel een equivalent van het gemiddeld verbruik van 240 gezinnen.
- Retail Estates ziet hernieuwbare energie eerder als **ondersteunend middel** in de energietransitie en in het verduurzamen van de panden. Hierbij wordt gestreefd naar een eenvoudig model dat overal toepasbaar is, dat weinig opvolging of administratie met zich meebrengt en waarbij **klanten** zoveel mogelijk de kans krijgen om **lokaal** geproduceerde **hernieuwbare energie** te kopen. Dit model wordt in 2022 uitgetest op de V-Mart site in Brugge. Potentieel kan daar in een eerste fase 7.150 m² dak worden benut om zonnepanelen te installeren.
- Retail Estates plant principieel om in totaal op vijf locaties in de loop van 2022 een zonnepaneleninstallatie te realiseren: V-Mart in Brugge; Shop in Stock in Fosses-la-Ville; Krügershopping in Eeklo; het retailpark in Roosendaal en de woonboulevard in Spijkenisse. Dit zijn 5 parken die deel uitmaken van de 40 grootste retailparken van Retail Estates met een dakoppervlakte van 43.000 m² in België en 40.000 m² in Nederland. Verdere gelijkaardige projecten worden later op basis van de roadmap uitgerold.

Laadinfrastructuur en e-mobiliteit

- De **e-mobiliteit** voor bestuurders van elektrische wagens wordt gefaciliteerd door het voorzien van de nodige laadinfrastructuur en -plaatsen. Zo kunnen consumenten en werknemers van de huurders op retaillocaties hun wagen bijladen tijdens het winkelen of werken.
- Gezien het specifieke business model voor laadplaatsen, gaat Retail Estates maximaal een partnership aan met een gespecialiseerde partij, gebaseerd op een "as-a-service" model. Hierbij ontzorgt de externe partij Retail Estates volledig, zowel op vlak van de investering, als de installatie zelf, als op vlak van de operationele opvolging. Kleinere locaties zullen door Retail Estates allicht zelf moeten worden voorzien van laadpalen.
- In **Nederland** worden in totaal **101 laadplaatsen** voorzien op 13 van de 14 locaties waar Retail Estates winkelpanden in eigendom heeft. Dit zijn al de locaties waar Retail Estates eigenaar is van de parking. Doelstelling is om deze laadplaatsen te realiseren vóór eind 2023.
- In **België** zijn momenteel al **meer dan 150 laadplaatsen** in onderzoek, verspreid over 40 retailparken.
- De eerste 20 locaties worden gerealiseerd tegen eind 2023.
- Tegen 1 januari 2025 zal Retail Estates ernaar streven om alle locaties in Vlaanderen met meer dan twintig parkeerplaatsen, conform de regelgeving in het Vlaamse energiebesluit, te voorzien van minstens twee oplaadpunten voor normaal of hoog vermogen voor een elektrisch voertuig.
- Idealiter worden de laadpalen bediend met hernieuwbare energie afkomstig van een zonnepaneleninstallatie die op het dak van het retailpark zijn geplaatst.

Overschakeling naar energiezuinige verlichting op parkings

- De **verlichting op de parkings** van de winkelpanden zal worden aangepast naar led-verlichting. Er wordt ook bekeken wanneer de verlichting dient te branden op de sites en of op dat vlak optimalisaties mogelijk zijn. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de veiligheid in de omgeving van de site. Op 4 locaties werd overgeschakeld op led-verlichting.

Samenwerking huurders

- In **samenwerking** met **de huurders**, wordt gekeken welke maatregelen er kunnen genomen worden met betrekking tot de technische installaties in de winkelpanden om het energieverbruik te reduceren en te verduurzamen. Een groot deel van de huurders van Retail Estates beschikt al over een monitoring systeem om hun verbruiken te optimaliseren. Door de energiescans en door verder met hen in contact te gaan, wil Retail Estates nog een beter inzicht op hun verbruik krijgen en samen met de huurders kijken welke initiatieven nog kunnen worden genomen. Retail Estates heeft daarnaast ook beslist om in de retailparken, gasaansluitingen te verwijderen als een pand komt leeg te staan. Zo stimuleert Retail Estates de verdere elektrificatie.
- Bij **toekomstige verbeteringswerken** en verbouwingen zullen alle energieaspecten ook steeds in rekening worden gebracht.

Bereikt in 2021

- **ESG strategie**
- **Zonnepanelen:**
 - Realisatie in Hognoul (BE), Hasselt (BE), Heerlen (NL)
 - Business model voor verdere uitrol
- **Laadplaatsen e-mobiliteit:** lopende overeenkomst om meer dan 250 laadplaatsen te voorzien, gespreid over 62 locaties (in België en Nederland). Hiermee zijn de 40 grootste retailparken voorzien van laadplaatsen.
- Overschakeling naar energiezuinige verlichting op parkings: al 17 van onze 40 grootste retailparken (42.5%) zijn uitgerust met led-verlichting waar nodig. Dit jaar werden de parken in Verviers (BE), Eupen (BE) en Zaandam (NL) aangepakt.

Gepland voor 2022-2025

- Zonnepanelen:
 - 2022: installatie van zonnepanelen op 83.000 m² dakoppervlakte verspreid over 5 sites die deel uitmaken van de 40 grootste retailparken in de portfolio.
 - 2025: verdere uitrol
- Laadplaatsen e-mobiliteit: 1^e locaties gerealiseerd in België en Nederland in 2022 en verdere uitrol.

EPRA: alle energieparameters en -certificaten. Zie lager in de tabel

- ELEC-ABS & ELEC-LFL: Elektriciteitsverbruik: In scope zijn de verbruiken waar Retail Estates operationeel verantwoordelijk voor is; concreet betreft dit de gemeenschappelijke delen die niet rechtstreeks aan één huurder zijn toegewezen.
- FUELS-ABS & FUELS-LFL: Brandstofverbruik: In scope zijn de verbruiken waar Retail Estates operationeel verantwoordelijk voor is; concreet betreft dit de gemeenschappelijke delen die niet rechtstreeks aan één huurder zijn toegewezen.
- DH&C-ABS & DH&C-LFL: Warmtedistributie (NVT voor Retail Estates)
- ENERGY-TOTAL (ABS en LFL): Totaal energieverbruik (som van "ELEC","FUELS","DH&C")
- ENERGY-INT (ABS en LFL) Energie-intensiteit (de intensiteit wordt bepaald op basis van de m² vloeroppervlakte in de portefeuille van het kalenderjaar)
- SOLAR: In scope zijn alle zonnepaneelinstallaties waar Retail Estates operationeel verantwoordelijk voor is. Indicatief wordt ook een cijfer meegegeven van de totale hoeveelheid geproduceerde zonne-energie op daken waar Retail Estates operationeel verantwoordelijk voor is of waarbij het dak specifiek wordt verhuurd aan een derde partij om zonnepanelen te installeren.
- CERT-TOT: Alle energieprestatiecertificaten.

1.1.3



Broeikasgasemissies

De vermindering van broeikasgas-emissies is een zeer belangrijk onderwerp om de risico's van klimaatverandering tegen te gaan. Retail Estates verwacht dat dit onderwerp de komende jaren nog hoger op de agenda zal komen te staan, met strengere regelgeving tot gevolg. Retail Estates zal, naast de investering van 10 miljoen euro (op 3 jaar) in de verbetering van de schil van de gebouwen en 10 miljoen euro (op 3 jaar) in hernieuwbare energie, nog eens **10 miljoen euro** vrijmaken voor de komende 3 jaar, om te investeren in ESG-gebonden topics in het kader van projecten.



CO₂-footprint reductie – opzet CO₂-metingen

- De milieu- en energiescans zullen een inzicht geven in de huidige **CO₂-footprint** van de portefeuille van Retail Estates. In eerste instantie ligt de focus op de aspecten waarop Retail Estates als verhuurder/eigenaar van de panden zelf impact heeft en vervolgens de broeikasgasemissies over de gehele waardeketen. CO₂-reductie vormt de basis voor de **roadmap** van Retail Estates. Retail Estates gaat ook het engagement aan om haar CO₂-footprint te meten via een nog nader te bepalen methode.
- Gezien Retail Estates eigenaar is van de casco panden en, in de regel, niet van de technieken, rapporteert Retail Estates enkel over de CO₂-uitstoot gerelateerd aan de verbruiken op de gemeenschappelijke delen. In de loop van 2021 is Retail Estates overgeschakeld op groene energie voor de levering van elektriciteit op de gemene delen van de retailparken.
- Met leveranciers wordt gekeken naar materiaalkeuzes.

Samenwerking

- De samenwerking met de huurders is van belang met betrekking tot de technieken waarmee de winkelpanden zijn uitgerust. Daarnaast dient met de huurders op een vlotte manier te worden gecommuniceerd tijdens de uitvoeren van werken om de site te optimaliseren. De leveranciers zullen helpen bij het maken van de juiste keuzes en moeten een kwalitatieve installatie verzekeren.

Bereikt in 2021

- Afronden overkoepelende strategie
- Overschakeling naar groene energie voor elektriciteitsleveringen op de gemene delen van de retailparken

Gepland voor 2022-2025

- Berekening CO²-footprint via nog te bepalen methode
- Definiëren KPI's en concretiseren targets en monitoring

EPRA: alle broeikasgasparameters. Zie lager in de tabel

- GHG-DIR-ABS & GHG-DIR-LFL: Directe broeikasgasemissies: In scope zijn de broeikasgasemissies gerelateerd aan de tellers van gemeenschappelijke delen met betrekking tot "FUELS" waar Retail Estates operationeel verantwoordelijk voor is.
 - GHG-INDIR-ABS & GHG-INDIR-ABS: Indirecte broeikasgasemissies: In scope zijn de broeikasgasemissies gerelateerd aan de tellers van gemeenschappelijke delen
- met betrekking tot "ELEK" waar Retail Estates operationeel verantwoordelijk voor is.

 - GHG-TOTAL-ABS & GHG-TOTAL-LFL: Totale broeikasgasemissies: de som van de directe en indirecte broeikasgasuitstoot.
 - GHG-INT-ABS & GHG-INT-LFL: de intensiteit van de broeikasgasemissies: totale broeikasgasemissies ten opzichte van de intensity from building energy consumption



1.2 Partner of Choice

Retail Estates wil voor haar stakeholders een partner zijn voor een samenwerking op lange termijn om samen waarde en meerwaarde te creëren over de gehele waardeketen. Belangrijke stakeholders van Retail Estates en hun verwachtingen op vlak van CSR worden hierna, onder punt 2, beschreven.

Het gaat concreet over de investeerders/financiers, klanten/huurders, leveranciers, medewerkers, beleids-makers, publieke organisaties en lokale gemeenschappen.



Talent Attraction & Development



Occupational Health, Safety & Well-being



Stakeholder & Community Engagement

1.2.1



Talent Attraction & Development

Retail Estates is gestart als een kleine organisatie en is intussen uitgegroeid tot een onderneming met meer dan 35 medewerkers in België en Nederland. In het bedrijf staat **nauwe en directe communicatie** op het voorplan. Er wordt hard gewerkt om de resultaten van vandaag te behalen en in de

toekomst nog verder te verbeteren, mede dankzij de **juiste mensen op de juiste plaats** en de juiste coaching om talent verder te ontwikkelen en te behouden. Daarnaast is er ruimte om te groeien middels **opleidingen of opvolging** van projecten los van het normale takenpakket. Er is

veel aandacht voor de persoonlijke ontwikkeling van elk individu.

De bedrijfscultuur is gebaseerd op **diversiteit en inclusie** door het stimuleren van gelijke kansen voor iedereen.



Organisatie

- Periodiek worden er **events** georganiseerd zowel per afdeling als voor het hele team samen. Eén keer per maand wordt een informele afterwork drink georganiseerd op kantoor. Ook is er ruimte voor **eigen initiatief**. Een voorbeeld hiervan is 'Sporten voor het goede doel' (zie hierna), een bottom-up initiatief dat door heel de onderneming wordt uitgedragen en ondersteund.
- Retail Estates denkt ook aan het **welzijn** van haar **medewerkers**. Zo is er fruit beschikbaar op kantoor en worden tussen medewerkers via Whatsapp tips uitgewisseld om gezond eten en leven te combineren met het privéleven én professionele uitdagingen.
- Elke medewerker krijgt de kans **opleidingen** te volgen om zich verder te verdiepen of verbreden. Opleidingen kunnen zowel betrekking hebben op een inhoudelijk thema maar evenzeer op persoonlijke ontwikkeling.
- De medewerkers hebben elk jaar een **evaluatiegesprek**.
- Daarnaast worden, op basis van de inzichten van het voorbije jaren, de nodige doelen voor het komende jaar besproken en wordt ook gekeken naar mogelijk trainingen/bijtscholing. Zo wil Retail Estates een stabiel team opbouwen dat zichzelf en zijn/haar talenten verder ontwikkelt.

Digitalisering

- De integratie van nieuwe digitale technologieën moet leiden tot een verbetering van de bedrijfsprocessen, het optimaliseren van de samenwerking tussen de verschillende teams over de twee landen heen en ook de kwaliteit en de service voor alle stakeholders.
- Door deze digitalisering kunnen alle **medewerkers tot 2 dagen per week van thuis werken**. Dit verhoogt de work-life balans.
- Om de collegialiteit te bevorderen worden alle medewerkers drie dagen per week op kantoor verwacht, zodat de juiste balans aanwezig is op vlak van het menselijke aspect en de informele communicatie kanalen.
- Bij de overgang naar het nieuwe boekjaar werd het nieuwe ERP (Enterprise Resource Planning) pakket geïmplementeerd. Het beheer van de assets, aanmaken van orders, de opvolging van uit te voeren werken en budgetten, het verwerken van inkomende en uitgaande facturen, een meerjaren onderhoudsplan,...: al deze processen zullen geïntegreerd, via één softwarepakket verlopen. De onderliggende documentatie (huurcontracten, eigendomstitels, vergunningen,...) zal via een geïntegreerd document management systeem (DMS) volledig gedigitaliseerd worden.
- Ook de **documentatie** voor het **managementcomité**, het **remuneratiecomité**, het **auditcomité** en de **raad van bestuur** verloopt volledig via een **digitaal** platform. Dit verhoogt de efficiëntie en zorgt voor minimaal papierverbruik.



Sporten voor het goede doel

- Een gezonde geest in een gezond lichaam. Sporten met een (goed) doel voor ogen is hier de motivatie. Het idee ontstond in 2018 door enkele collega's, vervolgens werd een actieve werkgroep opgericht om heel het team te stimuleren. Elke minuut "sporten" door de medewerkers wordt omgezet in een geldbedrag. Dat resultaat wordt jaarlijks geschonken aan een goed doel, voorgedragen door de medewerkers. Vaak heeft iemand affiniteit met een goed doel, doordat hij of zij er van kortbij mee te maken heeft of omdat hij/zij zich hier al geruime tijd voor inzet. Elk goed doel krijgt de kans om zich te komen voorstellen aan het team.
- In totaal werd in **kalenderjaar 2021** voor 6.000 euro bij elkaar gesport. Dit is 33% meer dan vorig jaar. Ook dit jaar werd dit bedrag verdubbeld tot **12.000 euro** door Retail Estates. Zo kunnen we elk van de **3 regio's** 4.000 euro schenken voor een goed doel:
- in **Nederland** steunen we "Make a Wish" om zieke kinderen een unieke ervaring te laten beleven waar ze altijd al van droomden.
- In **Vlaanderen** gaat de steun uit naar het MPC Sint Franciscus. Zij bieden ondersteuning aan minder- en meerderjarige personen met een beperking. Er is ook een sterke lokale verankering aanwezig in Roosdaal.
- In **Wallonië** gaat de steun naar het Rode Kruis in het kader van het zwaar getroffen gebied in Verviers waar de overstromingen in de zomer van 2021 grote schade hebben aangericht.



Bereikt in 2021

- Sinds september hebben alle medewerkers de mogelijkheid om tot 2 dagen per week van thuis te werken om de work-life balans te bevorderen. Wie toch liever naar kantoor komt, is nog altijd even welkom.
- 2-daagse teambuilding in september met alle medewerkers van Retail Estates.
- 6.000 euro bij elkaar gesport voor het goede doel.
- De implementatie van het SAP-ERP-systeem maakt het mogelijk om alle stromen binnen de organisatie te integreren in 1 systeem en de samenwerking verder te optimaliseren.
- Maandelijkse after-work drink op kantoor in ons kantoorcafé.

Gepland voor 2022-2025

- Verder finetunen van de evaluatiegesprekken.
- Nieuwe goede doelen bepalen: telefoons en laptops die naar aanleiding van de ERP implementatie worden vervangen worden geschonken aan "Ondernemers voor een warm België", die ze refurbishen en uitdelen aan kansarme kinderen en volwassenen.
- Opleidingsbeleid verder uitwerken.

EPRA: Zie lager in de tabel

- EMP-TRAINING Training and development: Al de interne medewerkers zijn in scope genomen
- EMP-DEV Medewerker evaluaties: Al de interne medewerkers zijn in scope genomen
- EMP-TURNOVER Medewerkers verloop en behoud: Al de interne medewerkers zijn in scope genomen
- DIVERSITY-EMP Medewerkers gender diversiteit: Al de interne medewerkers zijn in scope genomen
- DIVERSITY-PAY Gender loon ratio

1.2.2



Occupational Health, Safety & Well-being

Gezondheid, veiligheid en welzijn is van belang voor iedereen waarmee Retail Estates samenwerkt: eigen medewerkers, medewerkers van de huurders van de winkels en werken uitvoeren op één van onze sites. medewerkers van de leveranciers die



Gezondheid, veiligheid en welzijn

- Voor de eigen medewerkers zorgen we voor een aangenaam en veilig **werkkader** op kantoor, op de baan en de mogelijkheid om **2 dagen thuis te werken** om zo de work-life balans in evenwicht te houden.
- Medewerkers worden aangespoord om te sporten. Niet alleen via het initiatief “sporten voor het goede doel” dat in de vorige titel is toegelicht, maar ook door de organisatie van tweewekelijkse fitsessies met professionele begeleiding op kantoor. Medewerkers kunnen tijdens de middagpauze ook gebruik maken van de pingpongtafel.
- Ook tijdens de **COVID-19**-periode werd gezorgd voor duidelijke regels en werden collega’s wekelijks geïnformeerd via Teams meetings (met alle medewerkers en binnen de afzonderlijke afdelingen). Tijdens deze periode ontstond de wekelijkse “wake-up call” op maandagochtend. Deze gewoonte wordt ook nu, post-COVID19, behouden. Tijdens deze wekelijkse wake-up call, waarop alle collega’s, fysiek of digitaal aanwezig zijn, wordt door het bestuur toelichting gegeven over de day-to-day business, en krijgt iedereen de kans om al dan niet werkgerelateerde mededelingen te doen.
- Retail Estates heeft binnen het beperkende wettelijke kader, medewerkers maximaal de kans gegeven om toch naar kantoor te komen in de COVID19-periode, indien zij er nood aan hadden. Zo werd ook in die periode het mentaal welzijn en de collegialiteit ondersteund.
- Voor de medewerkers van de huurders en de klanten van de huurders zullen een aantal parameters worden opgenomen in de **gebouwenstandaard en de greenlease** overeenkomsten om maximaal in te zetten op de gezondheid, veiligheid en het welzijn van de betrokkenen.
- Zo wordt er ingezet op:
 - een veilig circulatietraject op de sites en signalisatie waar nodig,
 - de toegankelijkheid van de sites ongeacht de leeftijd, grootte en eventuele beperking,
 - het waar mogelijk (laten) voorzien van natuurlijk daglicht (zonder verblinding) of minstens degelijke verlichting met voldoende lux-levels,
 - het monitoren en bijsturen van temperatuur en ventilatie door de aanwezige personen, alsook de nodige CO₂-meters,
 - het voorzien van het nodige groen op de parkings omdat het enerzijds goed is voor het klimaat en anderzijds bijdraagt aan het algemene welzijn.

Bereikt in 2021

- Afronden strategie
- Twee dagen thuiswerk per week
- Veilig werkkader voor de medewerkers, ook tijdens COVID-19
- Kuurne: kruising fietspad en parking aangepast om een veiliger fietsverkeer te garanderen
- Pingpongtafel op kantoor

Gepland voor 2022-2025

- Om de 2 weken tijdens de middagpauze een sportsessie met professionele begeleiding voor de medewerkers
- Verder finetunen en uitrollen van de gebouwenstandaard
- Opmaak greenlease overeenkomst

EPRA: Zie lager in de tabel

- | | |
|---|---|
| Medewerkers gezondheid en veiligheid | heden door ziekte van interne medewerkers |
| • H&S-EMP werkongevallen: in scope zijn de werkongevallen bij de interne medewerkers | • H&S-EMP sterfgevallen: in scope zijn al de interne medewerkers. |
| • H&S-EMP arbeidsongeschiktheid: in scope zijn het aantal dagen arbeidsongeschikt in het kader van een werkongeval bij interne medewerkers. | • H&S-ASSET gezondheid en veiligheidsevaluaties: in scope zijn de panden in de portefeuille |
| • H&S-EMP afwezigheidsgraad: in scope zijn de afwezig- | • H&S-COMP naleving gezondheids- en veiligheidsplan: in scope zijn het aantal incidenten op de sites in portefeuille. |

1.2.3



Stakeholder & Community Engagement

De vastgoedactiviteiten van Retail Estates hebben een impact op verschillende stakeholders: huurders/ winkeliers, klanten/consumenten, leveranciers, investeerders, eigen werknemers, beleidsmakers, publieke organisaties en lokale gemeenschappen.



Huurders

- Retail Estates biedt **casco winkelruimtes** aan. Hoe deze nuttig gebruikt en ingedeeld worden, is de verantwoordelijkheid van de huurder. Retail Estates heeft dus niet de volledige controle over de inrichting van de winkels, maar via **sensibilisering** en het aanreiken van duurzame basisvoorzieningen (bvb. goed geïsoleerde panden, regenwaterputten,...) bij het (ver)bouwen, worden huurders bewust gemaakt van rationeel energiegebruik. Bij nieuwe huurovereenkomsten zal er nog meer op duurzaamheid worden ingezet vanuit de **greenlease overeenkomst**.
- De **gebouwenstandaard** zal bij het (ver)bouwen de leidraad vormen om duurzame veerkrachtige gebouwen te kunnen aanbieden aan de huurders. Uiteraard worden de **noden** van de **huurders** ook steeds binnen het kader van onze standaard voor ogen houden.
- Indien er al een ruimte bestaat die direct door de huurder kan worden ingenomen, dan wordt de ruimte makkelijk bruikbaar gemaakt middels kleine aanpassingen. Door de **flexibiliteit** van de **bestaande ruimtes** (denk aan hoogte, logische kolommenstructuur, individuele aansluiting,...) kan dit vaak heel snel. Indien de aanpassingen groter zijn, dan wordt de huurder op de hoogte gesteld van huidige wetgeving om zich hier correct in te passen (EPB, brandweereisen,...).
- Bij nieuwbouw wordt het technisch lastenboek samen besproken met de huurder. Vaak is er reeds een overdachte structuur voorzien waardoor de aanpassingen accessoir zijn en gemakkelijk geïntegreerd kunnen worden tijdens het bouwproces.
- Toekomstige flexibiliteit van een pand (zoals het kunnen opdelen van een winkelruimte) en maatwerk voor de huidige huurder gaan hand in hand. We zoeken naar synergiën tussen huurder en verhuurder.
- Retail Estates zet sowieso ook in op **lange termijn relaties** met haar huurders. In het licht daarvan wil zij voor haar huurders een betrouwbare partner zijn, en maakt ze er een punt van om **snel** te kunnen **reageren op vragen** van haar huurders.
- Indien Retail Estates buiten de eigen onderneming kijkt is ook aandacht te besteden aan de **maatschappelijke en sociale verankering** in elk retailpark. Samen met huurders wordt gekeken hoe zoveel mogelijk mensen kunnen worden bereikt met mogelijks een extra toets van sociale en lokale relevantie. Bijdragen aan de lokale gemeenschap kan op velerlei manieren. Het opwaarderen van een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, initiatieven lanceren die meerwaarde betekenen of ruimte bieden aan lokale helden.
- Om het **consumentengedrag** op de sites in kaart te brengen voor de huurders en te begrijpen hoeveel en wanneer er bezoeken zijn op de sites zetten we technologie in op grote retailparken om **verkeerstellingen** te doen waaruit bezoekersaantallen worden afgeleid. Door middel van **enquêtes** bij de klanten eindconsumenten, kan kwantitatieve en kwalitatieve informatie bekomen worden. Op die manier kan het winkelaanbod zoveel mogelijk worden afgestemd op de bezoekersprofielen.

Klanten

- Een belangrijk punt voor de klanten van de huurders is het comfort en de klantvriendelijkheid van de winkelpanden en sites. Dit uit zich in verschillende details: groenzones, leesbaarheid van de parking waardoor klanten snel hun weg vinden, veilige afwikkeling van het verkeer, herkenbare winkelpuien, (overdekte) wandelpaden,...
- Bij **verfraaiingswerken** wordt de **impact** tijdens de werken nauwkeurig geëvalueerd om deze zoveel mogelijk te **beperken**.

Medewerkers

- Retail Estates streeft ernaar om voor het compact en dynamisch team de juiste **work-life balans** te creëren met aandacht voor ieders persoonlijke noden, persoonlijke en professionele ontwikkeling. Het personeel kan ook comfortabel **werken op afstand** (met o.a. 2 thuiswerkdagen), dankzij de nodige informaticaoplossingen.
- De medewerkers krijgen een **attractief loonpakket**. De remuneratie van de werknemers wordt jaarlijks geëvalueerd.
- Retail Estates stimuleert een **open bedrijfscultuur**, waarbij geen drempel is tussen personeel en management. Wekelijkse opvolgingsmeetings in de diverse teams geven vorm aan de persoonlijke aanpak.
- Correct **ethisch handelen** is één van onze basiswaarden. Daartoe onderschrijven de werknemers ook ons verhandelingsreglement.

Investeerder/Financier

- Het langetermijn doel is **waardecreatie en winstgeneratie**. Dit wordt ondersteund door een lange termijn business model met duidelijke targets en een strategie met het oog op verdere groei.
- Communicatie gebeurt op regelmatige basis op een transparante manier met de investeerders, financiers en aandeelhouders tijdens investor relations meetings en via deelname aan investor road shows.

Leveranciers

- Retail Estates wenst een **langetermijn partnership** uit te bouwen met haar leveranciers door duidelijke afspraken te maken en op een correcte manier zaken te doen. Leveranciers zijn ook de partners die begeleiding kunnen bieden in het maken van **keuzes** om de **retailparken te verduurzamen**.

Beleidsmakers

- De naleving van de geldende regelgeving wordt op een continue manier gemonitord en creëert een open dialoog via de beroepsorganisaties, o.a. de BE-REIT vereniging. Naar aanleiding van verbouwingen of projectontwikkelingen wordt ook nauw overlegd met lokale besturen, o.a. in het kader van vergunningsaanvraagdossiers.

Lokale gemeenschappen

- Er worden maatregelen genomen om de ecologische impact te verminderen, zodat de activiteiten van Retail Estates een minimale impact hebben op de directe omgeving. Er wordt zowel ingezet op de creatie van economische groei en werkgelegenheid. Er worden samenwerkingen met maatwerkbedrijven opgezet (zoals sociale werkplaatsen). Daarnaast worden jaarlijks goede doelen geselecteerd waar het sponsorgeld wordt aan uitgereikt (o.a. verzameld in het kader van "Sporten voor het goede doel" (zie hoger)).

Bereikt in 2021

- Afronden overkoepelende strategie.
- Huurders: tijdelijke huisvesting van handelaars die hun winkelpand onbruikbaar zagen door de overstromingen in Wallonië.
- Lokale gemeenschappen: verkoop van een leegstaand winkelpand voor een symbolische prijs aan een school om het te bestemmen als klaslokalen.
- Fietsostrade Antwerpen-Brussel ter hoogte van onze panden in Mechelen aan de N16 en de Elektriciteitstraat.
- Sponsoring lokale sportverenigingen: Hockey Ternat, Voetbal Meldert, Voetbal Tongeren.
- Sponsoring goede doelen.
- Terbeschikkingstelling van twee panden aan gemeenten als COVID-19 vaccinatiecentrum.

Gepland voor 2022-2025

- Sponsoring (lokale) goede doelen
- Sponsoring lokale sportverenigingen

EPRA

- Comty-ENG: Betrokkenheid bij de samenleving, impact beoordelingen en ontwikkelingsprogramma's



2 Onze stakeholders

Hierna wordt een overzicht gegeven van de verwachtingen die doorheen de uitgevoerde ESG analyse (met het oog op het bepalen van de strategie en de materialiteitsmatrix) naar boven kwamen bij de stakeholdergroepen. Voor elke stakeholdergroep wordt aangegeven welke zij de 3 belangrijkste focus thema's voor Retail Estates vinden met een cijfer van 1 (hoogste) tot 3. Andere thema's die ze benoemd hebben, worden aangeduid met een "X".

Daarnaast geven we ook aan welk engagement Retail Estates neemt om hun verwachtingen in te lossen.

Domein	Verwachtingen Stakeholders	Investeerders / makelaars	Klanten	Leveranciers	Medewerkers	Beleidsmakers	Publieke organisaties	Lokale gemeenschappen	Engagement van Retail Estates
E	Klimaatbestendig en -adaptatie	3					3	2	- Definiëren van een gebouwenstandaard voor nieuwbouw- en verbouwingsprojecten die minstens in lijn is met het Parijs Akkoord. Naast energie wordt hier ook gekeken naar andere topics, zoals water en materialen, welzijn, ... - De klimaatrisico's worden geïntegreerd in de algemene risico-analyse voor Retail Estates. - Een ontwerp greenlease overeenkomst wordt opgesteld om te dienen als bijlage bij de huurcontracten en wordt in de onderhandelingen m.b.t. het sluiten van nieuwe huurcontracten aan de huurders voorgelegd. De overeenkomst zal alle parameters bevatten die binnen de strategie van Retail Estates van belang zijn om daaraan bij te dragen. - Uitvoeren van energiescans met focus op de 40 grootste retailparken (60% van de globale portefeuille). Deze bieden een goed uitgangspunt voor de opmaak van de roadmap voor het optimaliseren van de gebouwen. Op basis van de energiescan krijgt Retail Estates een goed beeld van welke panden het goed of slecht doen. De energie-scan geeft ook een zicht op de installaties van de huurders, waarmee het gesprek kan worden aangeknoopt. - Opmaken van energieprestatiecertificaten. - Investerings in het optimaliseren van de schil van de casco-panden
	Energie-efficiëntie (+ integratie hernieuwbare energie/ zonnepanelen)	2	1	2		3	2	3	- Vervanging van de verlichting op parkings door energiezuinige verlichting. - Inzetten op hernieuwbare energie door installatie van zonnepanelen en laadinfrastructuur op de parkings.
	Reductie broeikasgas-emissies	X	3			1	1		- De nodige data verzamelen om de CO₂-baseline voor de 40 grootste retailparken te definiëren. - Op basis van de CO₂-baseline wordt een roadmap opgemaakt. Daarnaast kunnen KPI's en targets gedefinieerd worden die op regelmatige basis gemonitord worden.
	Biodiversiteit; Landgebruik (Inzetten op andere Milieuzaken)					2		1	- De gebouwenstandaard zet in op biodiversiteit en de efficiëntie van het landgebruik. - Voor nieuwbouw en totale renovatie projecten zal maximaal worden ingezet op het bevorderen van de biodiversiteit van de omgeving en wordt het landgebruik grondig onder de loop genomen.
	Water-management			3					- De gebouwenstandaard zet qua watermanagement in op wateropvang, -infiltratie en -recuperatie. Daarnaast zal er ook rekening gehouden worden met de water- en overstromingsgevoeligheid van de site. - De Smartvatten meters zullen verder worden uitgerold.

Domein	Verwachtingen Stakeholders	Investeerders / makelaars	Klanten	Leveranciers	Medewerkers	Beleidsmakers	Publieke organisaties	Lokale gemeenschappen	Engagement van Retail Estates
E	Toekomst-bestendige gebouwen (die voldoen aan Parijs-akkoord van de COP25)	X							- De gebouwenstandaard die wordt ontwikkeld dient te beantwoorden aan de vereisten van het Parijs Akkoord. Hierbij wordt gestreefd naar standaard lastenboeken. - De roadmap zal er toe bijdragen dat we planmatig toewerken naar een toekomstbestendig patrimonium.
	Screenen van gebouwen			X					Naast de energiescans worden ook de NEN2580 metingen over het hele patrimonium uitgerold.
	Bevorderen van het circulair worden (bvb. verantwoorde materiaalkeuzes)			1		X			- Voor nieuwbouw en grote verbouwingswerken zal een materialenstudie worden uitgevoerd om de CO₂-uitstoot van de materialen mee in rekening te brengen. - In de gebouwenstandaard worden bij verbeterwerken ook alternatieve (meer circulaire) materialen opgenomen. - Bij afbraakwerken worden materialen gerecycleerd waar mogelijk.
S / Partner	Gezonde en veilige gebouwen/ werkomgeving doorheen de hele waardeketen		2		X			X	De gebouwen worden zo ontwikkeld dat de mogelijkheid is voorzien om te zorgen voor goede ventilatie.
	Goede work-life balans				X				- De focus ligt vooral op output. Elke medewerker heeft zijn eigen noden. Hier wordt binnen de kleine organisatie maximaal rekening mee gehouden. - Medewerkers mogen twee dagen per week telewerken
	Focus op ontwikkeling en transparantie om talent aan te trekken				1				Medewerkers krijgen de kans om opleidingen te volgen. Vanuit het management worden suggesties gedaan, maar eigen initiatieven worden nog meer geapprecieerd.
	Samenwerking om: - markttrends en klanten beter te begrijpen - waarde te creëren - een business transformatie te realiseren - met stakeholders alsook met de gemeenschap								- De property managers staan dagelijks in nauw contact met de klanten. - Het service team is uitgebreid om de property managers nog beter te ondersteunen. - Een constructieve samenwerking en korte rapporteringslijn zijn key. - Vaste gemeenschappelijke dagen om op kantoor te werken wordt gestimuleerd om de collegialiteit en interactie te bevorderen. - Het aantal bezoekers op een site wordt gemonitord om betere acties te ondernemen. - Marketing acties op retail parken worden opgezet - Retail Estates laat zich bijstaan door externe partijen in de transitie naar meer duurzaamheid in de organisatie en het patrimonium. - Een nieuw ERP systeem zorgt voor betere ondersteuning van de vastgoed en financiële processen.
		X	X	X	X	X	X	X	

Domein	Verwachtingen Stakeholders	Investeerd-ers / makelaars	Klanten	Leveranciers	Medewerkers	Beleidsmakers	Publieke organisaties	Lokale gemeenschappen	Engagement van Retail Estates
S Partner	Zorg voor transparantie en betrokkenheid van de stakeholders en medewerkers			X					– Als kleine organisatie staat Retail Estates heel kort bij de stakeholders. – Elke maandagochtend is er een korte conference call met al de medewerkers. Belangrijke boodschappen (zakelijke en persoonlijke) worden meegedeeld alsook de evolutie van grote projecten, trends in de markt, artikels uit de kranten,... Zo blijft iedereen betrokken en op de hoogte van het grotere geheel.
	Medewerkers willen gelijke kansen krijgen				X				– Tijdens evaluatiegesprekken kunnen mensen aangeven wat hun perspectief is, waar zij naartoe willen. – Elke medewerker wordt aangemoedigd om trainingen te volgen.
G	Business ethiek en governance zijn key	1			3	X	X		– Als beursgenoteerd bedrijf en GVV is business ethiek een basiswaarde van Retail Estates.
	Cybersecurity is belangrijk ter bescherming van de privacy van de medewerkers en de business en om mogelijke lekken te voorkomen				X				– Retail Estates heeft de nodig processen en procedures aangenomen zoals MFA (Multi Factor Authentication). – De IT-infrastructuur is uitbesteed bij een gekwalificeerde externe partner, die zorgt voor de nodige beveiliging. – Medewerkers worden getraind via een phishing programma om alert te zijn voor phishing mails.
Onder-steunend	Digitalisatie is cruciaal om de progressie te meten	X			2				De nodige rapporteringstools worden voorzien in het nieuwe ERP systeem (o.a. meerjarenplanning van onderhoud) om de monitoring te ondersteunen en vergemakkelijken.

3 EPRA prestatie indicatoren

Milieu indicatoren & tabellen

Algemeen
Retail Estates heeft ervoor geopteerd zijn duurzaamheidsrapportering op te maken conform de EPRA sBPR richtlijnen, die het mogelijk moeten maken de verschillende Europese vastgoedvennootschappen met elkaar te vergelijken. Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en worden louter ter informatie vermeld.

De aangegeven waardes betreffen de periode 1/1-31/12 van de kalenderjaren 2020 en 2021.

Daarnaast zijn de nodige parameters toegevoegd om manuele selecties en berekeningen te vermijden. Hierdoor ontstaan een aantal afwijkingen ten opzichte van de rapportering van vorig kalenderjaar (2020).

De noemer in m² is bijgesteld. Zo wordt het volledige patrimonium in scope genomen. Met betrekking tot de like for like neemt Retail Estates de panden mee die 24 maanden in portefeuille zijn gebleven over de periode van begin 2020 tot en met eind 2021.

					België			Nederland			Kantoor (Ternat)		
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES D	Eenheid	EPRA KPI	2020	2021	delta	2020	2021	delta	2020	2021	delta
m²													
ABS totaal			m²	m²	827 145	823 549	0%	392 378	379 433	-3%	1 381	1 381	0%
Like for Like			m²	m²	762 687	760 403	0%	307 538	307 537	0%	1 381	1 381	0%
% LFL			%		92%	92%		78%	81%		100%	100%	

Voor de scope van de onderliggende KPI's zal worden aangegeven hoeveel m² van de portefeuille gedekt is.

Voor de milieu-indicatoren werd de opsplitsing gemaakt tussen de portefeuille België (BE), de portefeuille Nederland (NL) en het hoofdkantoor in Ternat (Kantoor).

Voor de sociale indicatoren wordt het bedrijf in zijn totaliteit bekeken. Het governance-luik zit reeds vervat in het jaarverslag zelf.

Energie

				België			Nederland			Kantoor (Ternat)		
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid	2020	2021	delta	2020	2021	delta	2020	2021	delta
ENERGIE VERBRUIKEN (gemeenschappelijke delen)												
ABS totaal			m²	284 686	277 791	-2%	277 387	274 599	-1%	1 381	1 381	0%
% in scope of reporting				34%	34%		71%	72%		100%	100%	
Elec-Abs	Totaal Elektriciteitsverbruik	302-1	MWh	588,7	-	-100%	2 194,06	2 522,95	15%	121,75	-	-100%
	Niet hernieuwbaar		MWh	100%	0%		100%	100%		100%	0%	
	Hernieuwbaar		MWh	0%	0%		0%	0%		0%	0%	
	Hernieuwbaar prod: lokale consumptie		MWh	0%	0%		0%	0%		0%	0%	
DH&C-Abs	Totaal Energieverbruik mbt District Heating&Cooling	302-1	NVT	NVT	NVT		NVT	NVT		NVT	NVT	
Fuels-Abs	Totaal Brandstofverbruik	302-1	MWh	-	-	0%	3 552,79	4 004,03	13%	-	-	0%
	Niet hernieuwbaar			0%	0%		100%	100%		0%	0%	
	Hernieuwbaar			0%	0%		0%	0%		0%	0%	
Energy Total	Totaal Energieverbruik		MWh	588,7	-	-100%	5 746,85	6 526,98	14%	121,75	-	-100%
Energy-Int Abs	Gebouw energie-intensiteit	CRE1	kWh/m²	0,71	-	-100%	14,65	17,2	17%	88,16	-	-100%
Elec-LfL	Totaal Elektriciteitsverbruik	302-1	MWh	588,7	-	-100%	2 136,76	2 380,24	11%	121,75	-	-100%
	Aankoop Elek - nt hernieuwbaar		MWh	100%	0%		100%	100%		100%	0%	
	Aankoop Elek - hernieuwbaar		MWh	0%	0%		0%	0%		0%	0%	
	Hernieuwbaar prod: lokale consumptie		MWh	0%	0%		0%	0%		0%	0%	
DH&C-LfL	Totaal Energieverbruik mbt District Heating&Cooling	302-1	-	-	-		-	-		-	-	
Fuels-LfL	Totaal Brandstofverbruik	302-1	MWh	-	-	0%	3 494,65	3 923,18	12%	-	-	0%
	Niet hernieuwbaar			0%	0%		100%	100%		0%	0%	
	Hernieuwbaar			0%	0%		0%	0%		0%	0%	
Energy Total LfL	Totaal Energieverbruik		MWh	588,7	-	-100%	5 632,42	6 304,42	12%	122,75	-	-100%
Energy-Int LfL	Gebouw energie-intensiteit	CRE1	kWh/m²	0,77	-		18,31	20,5		88,89	-	

Voor elk van de rapporteringsdomeinen (BE, NL, Kantoor) worden enkel de verbruiken opgenomen van de gemeenschappelijke delen waar Retail Estates operationeel impact op heeft. Deze verbruiken zijn dus niet rechtstreeks toe te wijzen aan een privaat deel. Het betreft zowel de verbruiken van elektriciteit als gas. Retail Estates heeft geen warmtenetten. Het onderscheid in hernieuwbare en niet-hernieuwbare energie wordt procentueel aangegeven.

Er werd geen extrapolatie gedaan van waarden, dit zijn de gekende verbruiken bij de energieleverancier. Omdat de portefeuille zeer uitgebreid is en sommige contracten vroeger stoppen of sneller ingaan dan een bepaald jaar, werd dezelfde datasearch voor zowel 2020 als 2021 gedaan.

In Nederland zijn de data verfijnd voor 2021 waardoor er nu een uitsplitsing wordt gemaakt tussen hernieuwbare en niet-hernieuwbare energie.

In België zijn 34% van de m² WAT in scope voor het energieverbruik. Retail Estates is sinds oktober 2021 overgeschakeld naar een energiecontract op basis van groene stroom certificaten. De verbruiken hebben voornamelijk betrekking op de buitenverlichting en occasioneel op sprinklerinstallaties of andere technische installaties.

In Nederland zit 72% van de m² WAT in scope. De data zijn voor 2021 verfijnd waardoor een onderscheid tussen hernieuwbare en niet-hernieuwbare energie mogelijk is. De sites zijn groter en de technische installaties uitgebreider. Het verbruik is sterk gestegen: ondanks het feit dat het minder koud was, heeft de lagere temperatuur langer aangehouden en er zijn minder sluitingsperiodes geweest naar aanleiding van COVID-19.

Om een beter beeld te geven van het totale reële verbruik van de portefeuille wordt in een latere fase submetering toegevoegd. Hierbij ontvangt Retail Estates de facturen

en rekent zij de specifiek toewijsbare verbruiken door aan de privaatieve delen.

In nog een latere fase zullen de verbruiken van de huurders worden opgenomen om een totaal beeld van de portefeuille te krijgen, in de mate dat de huurders bereid zijn om hieraan mee te werken. Door de beperkte beschikbaarheid aan informatie, is het op heden nog niet mogelijk.



“ Retail Estates plant principieel om in totaal op vijf locaties in de loop van 2022 een zonnepanelen-installatie te realiseren: V-Mart in Brugge; Shop in Stock in Fosses-la-Ville; Krügershopping in Eeklo; het retailpark in Roosendaal en de woonboulevard in Spijkenisse. ”

Broeikasgassen

				België			Nederland			Kantoor (Ternat)		
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid	2020	2021	delta	2020	2021	delta	2020	2021	delta
BROEIKASGASSEN UITSTOOT (market based)												
GHG-dir-Abs	Totale directe broeikasgasemissies	305-1	ton CO ₂	-	-	0%	262,06	295,35	13%	-	-	0%
GHG-indir-Abs	Totale indirecte broeikasgasemissies	305-2	ton CO ₂	43,42	-	-100%	161,84	139,21	-14%	8,98	-	-100%
GHG Total Abs	Totaal		ton CO ₂	43,42	-	-100%	423,9	434,56	3%	8,98	-	-100%
GHG-Int-Abs	Broeikasgasemissies intensiteit	CRE3	kg CO ₂ /m ²	0,05	-	-100%	1,08	1,15	6%	6,5	-	-100%
GHG-dir-LfL	Totale directe broeikasgasemissies	305-1	ton CO ₂	-	-	0%	257,78	289,39	12%	-	-	0%
GHG-indir-LfL	Total indirecte broeikasgasemissies	305-2	ton CO ₂	43,42	-	-100%	157,61	131,34	-17%	8,98	-	-100%
GHG Total LfL	Totaal		ton CO ₂	43,42	-	-100%	415,39	420,72	1%	8,98	-	-100%
GHG-Int-LfL	Broeikasgasemissies intensiteit	CRE3	kg CO ₂ /m ²	0,06	-	-100%	1,35	1,37	1%	6,5	-	-100%

De aangegeven tonnages CO₂ vloeien voort uit het eerder genoemde gas- en elektriciteitsverbruik, waarbij aan de energieleveranciers de market based conversiefactoren voor 2020 en 2021 werden opgevraagd.

Door de verfijning van de data in Nederland is de uitsplitsing tussen hernieuwbare en niet-hernieuwbare energie mogelijk waardoor de broeikasgassen ook sterk dalen.

Door de omschakeling naar een groenestroomcontract sinds oktober 2021 in België vallen de emissies sterk terug.

De onderstaande emissie-parameters werden toegepast op de energieverbruiken.

Solar

				België			Nederland			Kantoor (Ternat)		
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid	2020	2021	delta	2020	2021	delta	2020	2021	delta
PRODUCTIE HERNIEUWBARE ENERGIE												
ABS totaal			m ²	13 961	28 697	106%	94 746	94 745	0%	1 381	1 381	0%
% in scope of reporting				2%	3%		24%	25%		100%	100%	
Like for Like			m ²									
Solar	Geproduceerd (operationeel verantwoordelijk)		MWh	57,57	47,27	-18%	-	-	0%	14,97	-	-100%
Solar	Geproduceerd (totaal)		MWh	57,57	47,27	-18%	249,67	-	-100%	14,97	-	-100%

De data werd verfijnd en in lijn gebracht met de rest van de rapportering. Zo wordt een onderscheid gemaakt tussen (i) de hoeveelheid zonne-energie geproduceerd met betrekking tot panelen waarvoor Retail Estates operationeel verantwoordelijk is en (ii) het totaal geproduceerd.

In België probeert Retail Estates de lokaal geproduceerde energie in eerste instantie ook lokaal te laten verbruiken door de huurders. Het is niet altijd een evident verhaal gezien de huurders met verschillende eigenaars in contact staan die elk hun eigen aanpak voorstellen. Het komende jaar zal meer klaarheid brengen over alternatieve manieren van werken.

In Nederland heeft Retail Estates in Den Bosch en Heerlen een opstalrecht op bepaalde dakoppervlaktes gegeven aan een externe partij.

Water

				België			Nederland			Kantoor (Ternat)		
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid	2020	2021	delta	2020	2021	delta	2020	2021	delta
STADSWATER												
ABS totaal			m²	281 590	277 617	-1%	183 489	181 157	-1%	-	-	0%
% in scope of reporting				34%	34%		47%	48%		0%	0%	
Water-Abs	Totaal waterverbruik	303-1	m³	1 938,00	-	-100%	5 398,13	4 391,48	-19%	-	-	0%
Water-Int	Gebouw waterintensiteit	CRE2	m³/m²	2,34	-	-100%	13,76	11,57	-16%	-	-	0%
Water-LfL	Totaal waterverbruik	303-1	m³	1 938,00	-	-100%	5 361,13	4 391,48	-18%	-	-	0%
Water-Int LfL	Gebouw waterintensiteit	CRE2	m³/m²	2,54	-	-100%	17,43	14,28	-18%	-	-	0%

Voor water zitten enkel de gemeenschappelijke tellers in scope.

Zoals aangegeven in het ESG-rapport van vorig jaar hebben we in boekjaar 2020-2021, de gegevens voor 2019 en 2020 verzameld. Het verschil tussen 2019 en 2020 in België is te wijten aan een waterlek in 2019 op het retailpark Brugge V-markt. Zoals hierboven aangegeven zal Retail Estates in de toekomst bijkomende monitoring voorzien om zulke verliezen vroeger te kunnen onderkennen en op te lossen.

Bij elk nieuw project is de watertoets een belangrijk element: er wordt nagegaan of de nieuwe of bijkomende bebouwing geen negatieve impact heeft op overstromingsgevoeligheid, waterkwaliteit, grondwaterstand, ed. Dit kan worden voorkomen door middel van waterdoorlatende verhardingen bij parkeermogelijkheden, het bufferen van regenwater op eigen terrein en/of het vertraagd afvoeren naar de openbare riolering, recuperatie van regenwater voor eigen behoefte, enz.

				België			Nederland			Kantoor (Ternat)		
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid	2020	2021	delta	2020	2021	delta	2020	2021	delta
REGENWATER												
ABS totaal			m²	28 867	28 867	0%	-	-	0%	-	-	0%
% in scope of reporting				3%	4%		0%	0%		0%	0%	
Regenwater Abs	Hergebruikt	-	m³	90,85	-	-100%	-	-	0%	-	-	0%
Regenwater LfL	Hergebruikt	-	m³	90,85	-	-100%	-	-		-	-	

Waar regenwaterputten voorzien zijn, vraagt Retail Estates aan de huurders om hierop aan te sluiten. Hoewel het waterverbruik in retail locaties eerder beperkt is, wordt hier in de toekomst bij grote verbouwingswerken ook meer aandacht aan besteed.

Afval

				België			Nederland			Kantoor (Ternat)		
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid	2020	2021	delta	2020	2021	delta	2020	2021	delta
AFVAL												
ABS totaal			m²	5 964	5 964	0%	-	-	0%	1 381	1 381	0%
% in scope of reporting				1%	1%		0%	0%		100%	100%	
Waste-Abs	Totaal gewicht	306-2	kg	-	9 900	0%	-	-	0%	1 964	23 500	1097%
Waste-Lfl	Totaal gewicht	306-2	kg	-	9 900	0%	-	-	0%	1 964	23 500	1097%

Daar afvalbeheer door de huurders zelf wordt gedaan (uitzonderlijk via gemeenschappelijk afvalbeheer) beschikken we over weinig informatie hierover. De data werden evenwel verfijnd door informatie toe te voegen over sites waar een deel van de afvalophaling georganiseerd wordt vanuit Retail Estates.

Op het eigen kantoor wordt wel aan afvalsortering gedaan en worden eenmalige verpakkingen zoveel als mogelijk geweerd.

Qua ophaling zijn er drie grote stromen: PMD, Papier en Rest. Printpapier, hoewel er zoveel als mogelijk digitaal wordt gewerkt, is voorzien van het EU ecolabel en FSC label.

De grote stijging in volume op kantoor komt door papier en karton dat van 807 kg in 2020 naar 23.500 kg is gegaan.

Certificaten

				België			Nederland			Kantoor (Ternat)		
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid	2020	2021	delta	2020	2021	delta	2020	2021	delta
CERTIFICATEN												
ABS totaal			m²	-	-	0%	329 677,00	329 671,00		1 381,00	1 381,00	
% in scope of reporting				0%	0%		84%	87%		100%	100%	
Cert-Tot	Energie Index (EI) score: Totaal	CRE8	Aantal Labels	-	-	0%	184	184		1	1	
	EI Label A		Aantal Labels	-	-	0%	-	163		-	1	
	EI Label B		Aantal Labels	-	-	0%	-	12		-	-	
	EI Label C		Aantal Labels	-	-	0%	-	6		-	-	
	EI Label D		Aantal Labels	-	-	0%	-	1		-	-	
	EI Label E		Aantal Labels	-	-	0%	-	1		-	-	
	EI Label F		Aantal Labels	-	-	0%	-	-		-	-	
	EI Label G		Aantal Labels	-	-	0%	-	1		-	-	

Retail Estates zal niet specifiek inzetten op certificaten met betrekking tot BREEAM of WELL gezien het doel er vooral in bestaat om de panden op lange termijn in portefeuille te houden. Wel zijn de BREEAM en WELL parameters opgenomen in de gebouwenstandaard.

De energieprestatiecertificaten zijn toegevoegd. In Nederland bestaan deze al langer. In België is de methodiek in ontwikkeling. Van zodra deze beschikbaar

is in Vlaanderen, zal voor de Vlaamse panden een EPC worden opgemaakt. Ter voorbereiding worden nu al energiescans uitgevoerd als input voor de roadmap om versneld in te zetten op het verduurzamen van de panden.

In Nederland heeft Retail Estates een certificaat voor 87% van de portefeuille. Hierbij heeft 89% een score A of B.

Sociale en governance indicatoren

Algemeen

De aangegeven waardes betreffen de periode die gelijk loopt met het boekjaar, van 1 januari tot 31 december van de jaren 2019 en 2020. Eindtellingen, zoals het aantal personeelsleden, werden dan ook op 31 december 2019 en 31 december 2020 vastgesteld.

Opleidingsuren worden centraal geregistreerd. Waar nodig kan de leidinggevende verbeterpunten door middel van opleidingen meer op punt stellen. Er is ook ruimte voor de medewerker om hierin initiatief te nemen en zichzelf verder te ontwikkelen. Elk jaar wordt minstens één evaluatiemoment voorzien voor iedere werknemer.

Voor het management van Retail Estates is een veilige en gezonde leef- en werkomgeving essentieel. Er wordt continu gestreefd naar een systematische verbetering ervan, om op die manier zorg te dragen voor alle stakeholders (medewerkers, bezoekers, klanten,...).

De medewerkers vormen het fundament van de onderneming. Hun fysieke en mentale gezondheid zijn uiterst belangrijk. Van iedereen, ongeacht de functie, wordt verwacht dat zij meehelpen om de veiligheids- en gezondheidsrisico's te onderkennen en te voorkomen.

Over het patrimonium zelf worden geen gezondheids- en veiligheidsassessments gehouden. Dit zal in de toekomst vollediger gerapporteerd worden in het geheel van de 'meerjaren onderhoudsplanning'.

Sociale acties werden niet gekwantificeerd, maar in voorgaande teksten werd ruim stilgestaan bij de verschillende bijdragen die in die zin worden geleverd.

Diversiteit

					2021		2020	
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid	man	vrouw	man	vrouw	
Diversiteit								
DIVERSITY-EMP	Medewerker genderdiversiteit: totaal	405-1	% diversiteit totaal aantal werknemers	38%	62%	40%	60%	
	Totaal aantal MW		Totaal aantal MW	16	26	14	21	
DIVERSITY-EMP	Medewerker genderdiversiteit: management		% diversiteit in Management team	50%	50%	50%	50%	
	Aantal Directieleden		Totaal aantal MW directie	2	2	2	2	
DIVERSITY-PAY	Loonkloofverhouding	405-2	% salaris ratio					

Opleiding

		2021		2020	Delta
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid		
Opleiding					
EMP-TRAINING	Opleiding en ontwikkeling medewerkers	404-1	Aantal opleidingsuren	123	104 18%

Ontwikkeling

		2021		2020	Delta
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid		
Ontwikkeling					
EMP-DEV	Personeelsevaluaties	404-3	% evaluaties alle werknemers	100%	100% 0%

Personeelsverloop

		2021		2020	Delta
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid		
Personeelsverloop					
EMP-TURNOVER	Nieuwe werknemers en personeelsverloop	401-1	aantal aanwervingen	8	1 700%
			aantal verloop	3	0 0%

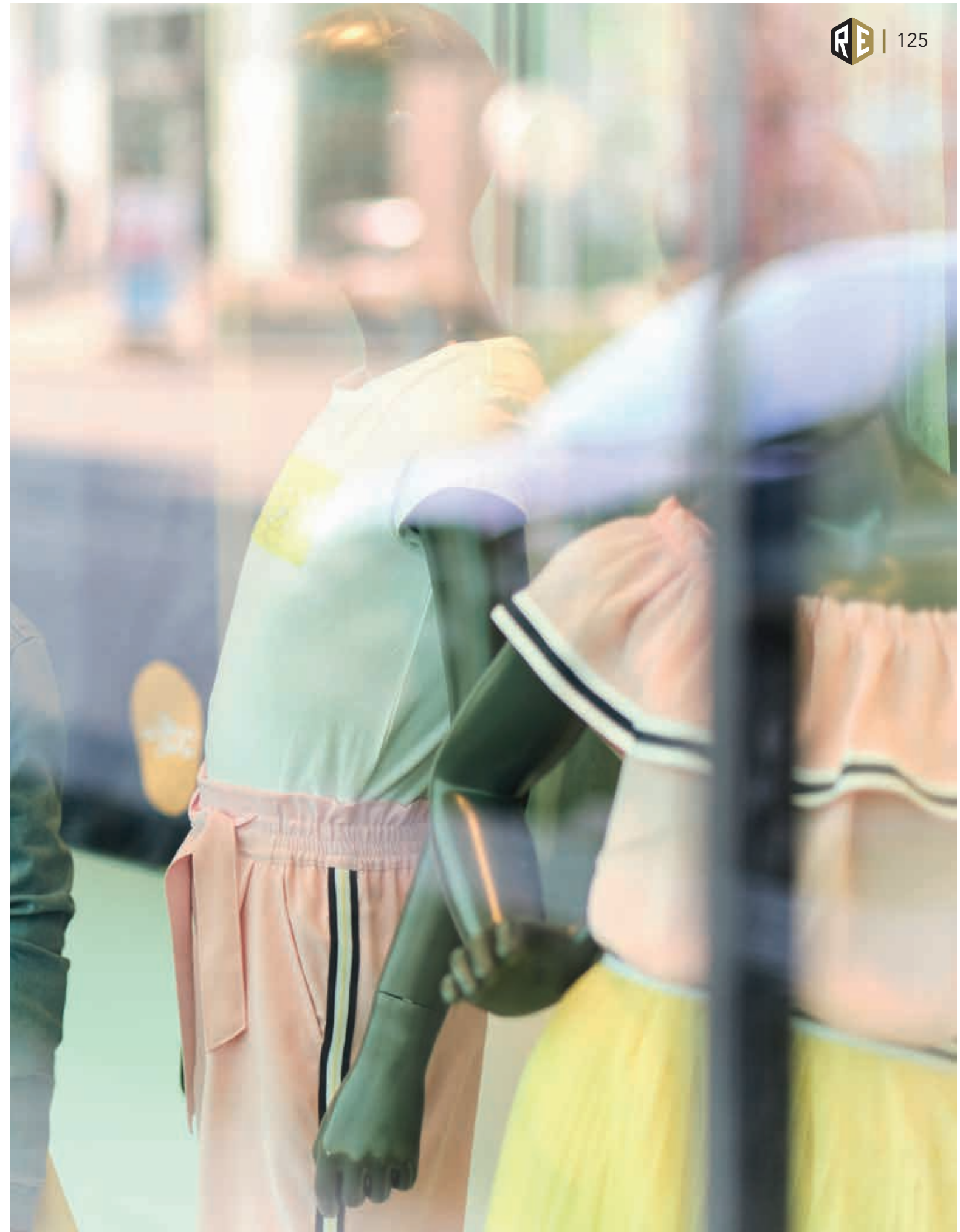
Gezondheid & Veiligheid

		2021		2020	Delta
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid		
Gezondheid en Veiligheid					
H&S-EMP	Werknemers: Werkongevallen	403-2	% werkongevallen (aantal werknemers/aantal uren)	0,00%	0,00% 0%
H&S-EMP	Werknemers: Arbeidsongeschiktheid	403-2	% aantal dagen arbeidsongeschiktheid/aantal uren	0,00%	0,00% 0,00%
H&S-EMP	Werknemers: Afwezigheidsgraad	403-2	% totaal aantal uren afwezigheid	1,73%	1,73% 0,00%
H&S-EMP	Werknemers: Sterfgevallen	416-1	Aantal werkgerelateerde sterfgevallen	0,00%	0,00% 0,00%
H&S-ASSET	Assets: Gezondheid en veiligheidsevaluaties	416-2	% geëvalueerde panden	nvt	nvt 0
H&S-COMP	Assets: Naleving gezondheids- en veiligheidsplan	416-2	aantal incidenten	nvt	nvt 0

Samenleving

		2021		2020	Delta
EPRA Code	Beschrijving	GRI standaard of CRES	Eenheid		
Samenleving					
Comty-ENG	Betrokkenheid bij de samenleving, impact beoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	413-1	% van assets		

Retail Estates op de beurs



Retail Estates op de beurs



	01.04.2021	01.04.2020	01.04.2019
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Hoogste koers	75,80	66,40	89,10
Openingskoers op 1 april	58,50	47,40	81,50
Slotkoers op 31 maart	73,90	58,40	47,40
Gemiddelde koers	68,84	57,26	81,11
Nettoactiefwaarde (NAW) (IFRS)	69,63	63,81	63,26
Premies NAW t.o.v. slotkoers	6,13%	-8,48%	-25,07%
Brutodividend	4,60	4,50	4,40
Nettodividend	3,220	3,150	3,080
Dividendrendement (bruto dividend)	6,22%	7,71%	9,28%
Return nettoresultaat op eigen vermogen	14,31%	7,60%	7,27%
Pay-out ratio (geconsolideerd)	79,93%	87,38%	79,90%
Aantal aandelen	13 226 452	12 665 763	12 630 414
Marktkapitalisatie (mio EUR)	977,43	739,68	598,68
Free float percentage	100%	100%	100%
Gemiddeld dagvolume	10 746	11 578	12 179
Jaarvolume	2 783 267	2 963 893	3 117 885

1. Prestaties

Marktkapitalisatie

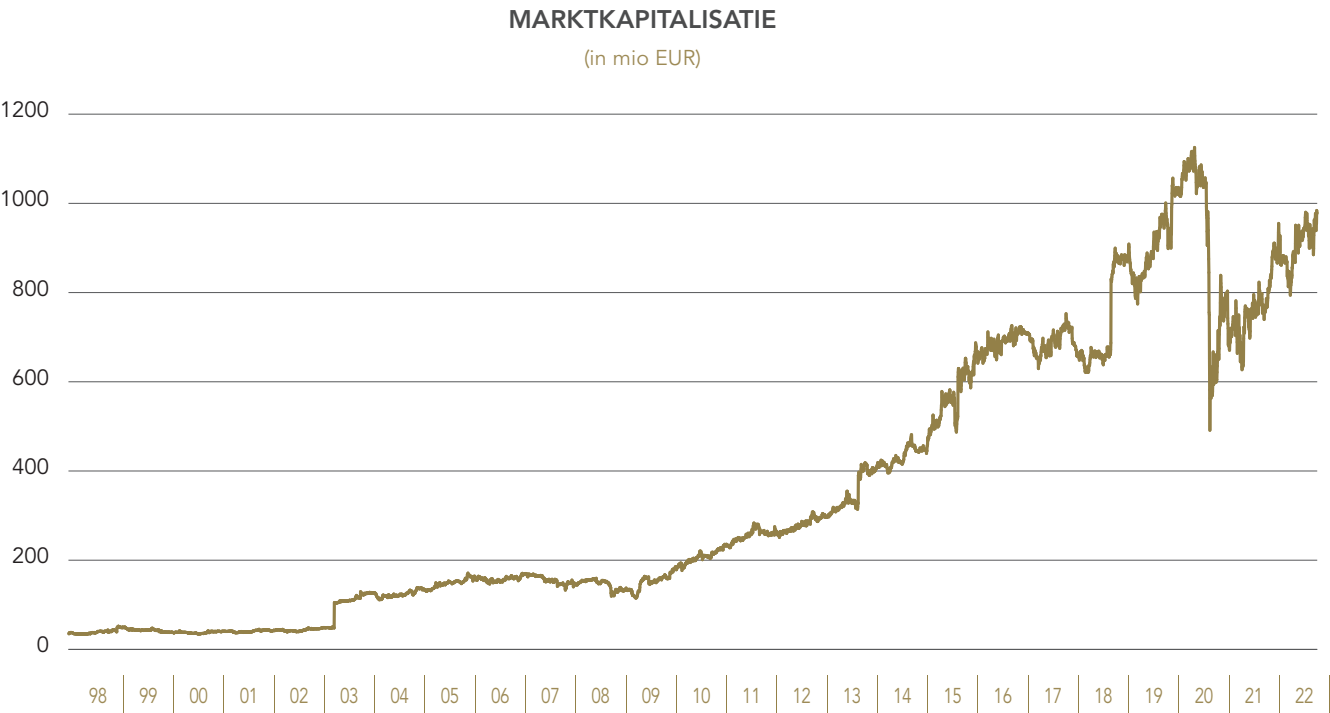
Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext.

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

Retail Estates nv maakt deel uit van de BelMid-index die uit 40 bedrijven bestaat.

De marktkapitalisatie van Retail Estates nv bedraagt 977,43 mio EUR per 31 maart 2022.

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



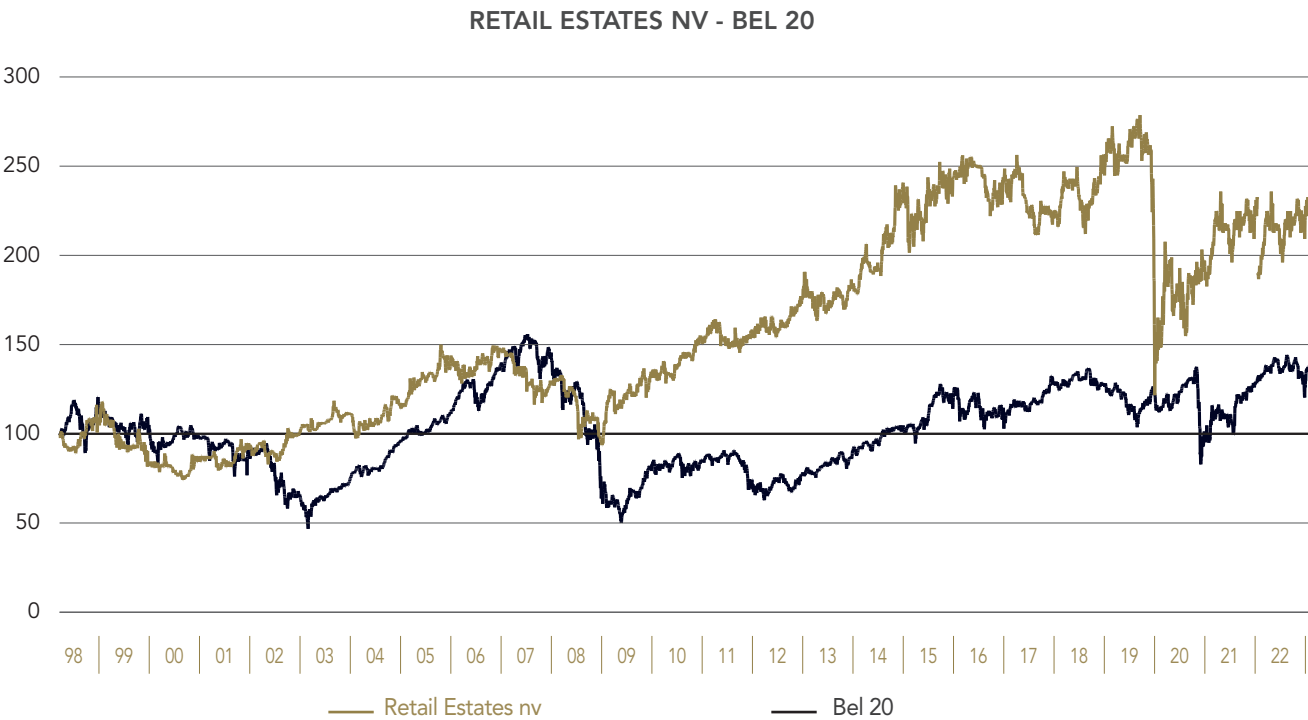
Beurskoers

Het aandeel bereikte de hoogste slotkoers van het jaar op 12 juli 2021 (75,40 EUR) en sloot het boekjaar uiteindelijk af op 73,90 EUR.

Het jaargemiddelde van de koers bedraagt 68,84 EUR. De grafiek hieronder 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 134,38% ten opzichte van een stijging van de BEL 20 met 39,70%.

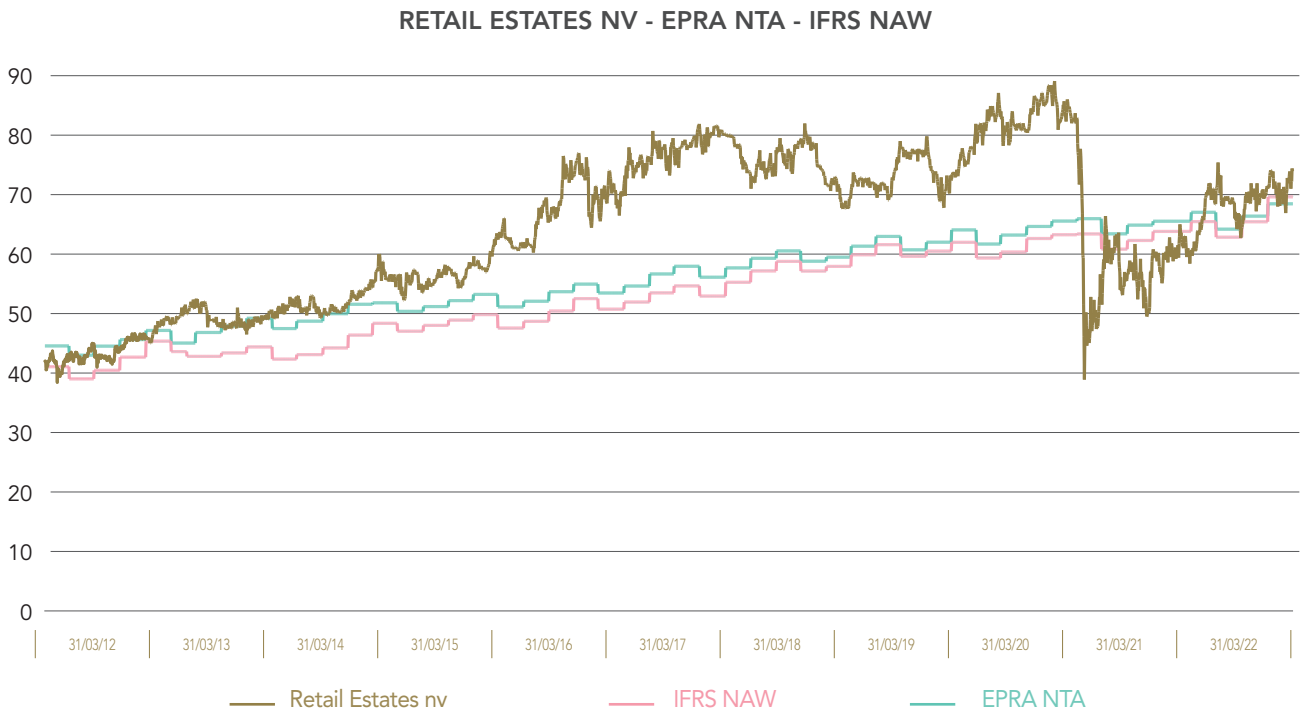
De koers van het aandeel Retail Estates is het afgelopen boekjaar gestegen met 26,32% ten opzichte van het begin van het boekjaar. De EPRA Belgium REIT index steeg met 21,93%.



Premies en discounts

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan 'reële waarde' is het afgelopen jaar gestegen van 63,81 EUR per 31 maart 2021 naar 69,63 EUR per 31 maart 2022 (inclusief dividend).

De EPRA NTA bedraagt 68,46 EUR ten opzichte van 65,53 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door het resultaat van het boekjaar (dat bestaat uit enerzijds een positief EPRA-resultaat en anderzijds een positief portefeuille-resultaat).



Dividend

De raad van bestuur van Retail Estates (de “Raad”) heeft op haar vergadering van 20 mei 2022 voorgesteld om over het boekjaar 2021/2022 (dat een aanvang nam op 1 april 2021 om te eindigen op 31 maart 2022) een dividend uit te keren van EUR 4,60 bruto (of EUR 3,22 netto, d.i. het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2021/2022). Dit is een stijging met 2,22% ten opzichte van vorig jaar toen het dividend 4,50 EUR bruto bedroeg.

Gereguleerde 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.

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 4,60 EUR) het afgelopen boekjaar 6,22% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel (excl. dividend). De OLO 10-jaarsrentevoet bedraagt op 31 maart 2022 1,02%.

2. Liquidity providers

Sinds 1 april 2003 treedt KBC Securities op als marktanimator teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. Sinds 1 oktober 2016 treedt De Groef Petercam eveneens op als marktanimator.

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

3. Agenda van de aandeelhouder

De algemene vergadering van de aandeelhouders vindt plaats op maandag 18 juli 2022 om 10.00u.

Publicatie Jaarverslag 2021-2022	10 juni 2022
Algemene Vergadering	18 juli 2022
Datum Ex-dividend	20 juli 2022
Record datum dividend	22 juli 2022
Betaalbaarstelling dividend	25 juli 2022
Bekendmaking halfjaarresultaten	21 november 2022



“ De koers van het aandeel Retail Estates is het afgelopen boekjaar gestegen met 21,75% ten opzichte van het begin van het boekjaar. De EPRA Belgium REIT index steeg met 21,93%. ”

Vastgoedverslag



Vastgoedverslag



1. De markt van het winkelvastgoed in de periferie

België

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. Het aanbod van nieuwe panden liep vooral in Vlaanderen 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 stadscentrumwinkel-panden, kantoren en semi-industrieel vastgoed.

Thans worden voor de beste locaties huurprijzen betaald van meer dan 135 EUR/m² per jaar in grote stedelijke agglomeraties en 120 EUR/m² in kleinere agglomeraties, en de rendementen van de absolute toplocaties situeren zich tussen 5% en 5,50%.

Aan de trend tot verdere stijging in de tophuurprijzen is sinds enkele jaren een einde gekomen, tenzij op uitgesproken toplocaties. Op deze locaties proberen huurders de huur betaalbaar te houden door de gehuurde oppervlakte te beperken.

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 twintig jaar. Tot op heden is de perifere detailhandelmarkt gespaard gebleven van de huurprijzdalingen en verhoogde rendementseisen die de binnenstedelijke markt treffen. Dit kan in belangrijke mate verklaard worden door de lagere huren die er gangbaar zijn en de vaststelling

dat de rendementsverwachtingen nooit zo diep gezakt zijn in de periferie in vergelijking met de binnenstad.

De beste barometer voor het meten van de vraagzijde is de leegstand die in de portefeuille van Retail Estates nv altijd op een laag niveau ligt. Huurders van perifere 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 omgevingsvergunningen die op het gebouw worden afgeleverd en niet op de handelszaak-huurder. Bovendien worden dergelijke panden in ruwbouwtoestand (zgn. casco toestand) verhuurd en investeren huurders belangrijke bedragen in de winkelrichting 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 steeds meer geïntegreerde winkelparken of 'retail parks' zoals dit bijvoorbeeld in Groot-Brittannië of Frankrijk het geval is nabij elke stedelijke agglomeratie. In België zijn dergelijke retailparks eerder kleinschalig (15.000 à 20.000 m²) en vooral in Wallonië aanwezig. In Vlaanderen komen nieuwe retailparks eerder voor bij kleinstedelijke agglomeraties, zoals bijvoorbeeld de retailparks T-Forum en Be-MINE Boulevard in respectievelijk Tongeren en Beringen.

Een belangrijk gedeelte 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 de winkeliers elkaars nabijheid opzoeken.

De coronapandemie in 2020 en 2021 heeft ertoe geleid

dat de woninginrichtingwinkels volop genieten van de gestegen aandacht van de consument voor het comfort van zijn woning, als gevolg van de beperkingen op de bewegingsvrijheid. Dit heeft geleid tot een versneld herstel van het functioneel shoppen in de periferie, na de verschillende sluitingsperiodes. De vlotte toegang met de wagen en de ruime beschikbaarheid van parkings bij grootschalige winkels laten toe efficiënt shoppen te combineren met een voorzichtige omgang met andere bezoekers. Dit leidt tot hogere bezoekersaantallen in de perifere locaties, wat op zijn beurt tot omzetsstijgingen leidt in de verschillende segmenten van de perifere detailhandel. Sinds aanvang 2022 zijn de omzetten gebaseerd op pre-corona niveau.

Retail Estates nv heeft de voorbije jaren een groot aantal retailparks verworven waarvan verschillende een "face-lift" ondergaan hebben of binnen middellange termijn zullen ondergaan. Ook de uitbreiding van dergelijke sites biedt voor Retail Estates nv aantrekkelijke perspectieven.

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.

Nederland

Sinds juni 2017 is Retail Estates actief in Nederland, waar ze geïnvesteerd heeft in 12 retailparks, 1 woonmall en 3 solitaire panden op 14 locaties. Deze winkelparks zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven. Consumentenbestedingen stijgen de laatste drie jaar aanhoudend in Nederland. De lage werkloosheid en de sterke economische groei van de Nederlandse economie ondersteunen en versterken de residentiële vastgoedmarkt en bijhorende investeringen.

Ook in Nederland werden afgelopen jaar zeer goede omzetten in DIY en woninginrichting gerealiseerd door de gestegen aandacht van de consument voor het comfort van zijn woning als gevolg van de beperkingen op de bewegingsvrijheid in de coronaperiode.

Nederland telt voor zijn 17 miljoen inwoners circa 200 buitenstedelijke locaties waar volumineuze detailhandel is toegestaan. Het strenge stedenbouwkundige kader

beperkt het aantal retailparken maar ook de handel die er mag uitgebaat worden. Zo is, in tegenstelling tot België, handel in voedingswaren, kleding en schoenen uitgesloten. De intrede van internationale institutionele beleggers in de verwerving van dit type vastgoed zit

in een versnelling. Retail Estates heeft in de voorbije 5 jaar genoten van een consolidatiegolf en heeft met circa 600 mio EUR investeringen een leidinggevende positie uitgebouwd.

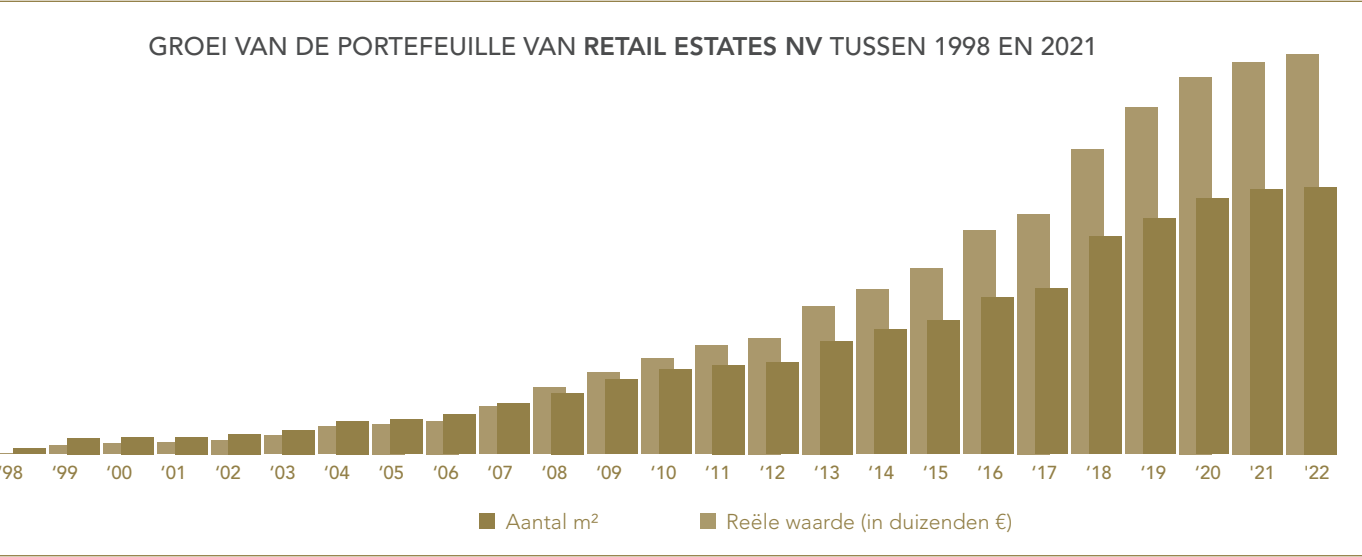
2. De vastgoedportefeuille

Investeringsstrategie en -profiel

Retail Estates nv investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'out-of-town locaties'. Op 24 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 maart 2022 bestaat uit 987 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.177.577 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.759,88 mio EUR. De investeringswaarde bedraagt 1.833,76 mio EUR.

De vastgoedportefeuille van de openbare GVV groeide in vergelijking met 31 maart 2021 (toen de reële waarde 1.717,25 mio EUR bedroeg) met 2,48%. Dit is voornamelijk het resultaat van positieve herwaarderingen.

De bezettingsgraad bedraagt 97,83%.



Type gebouw¹

Definities

Individuele baanwinkels zijn solitaire 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.

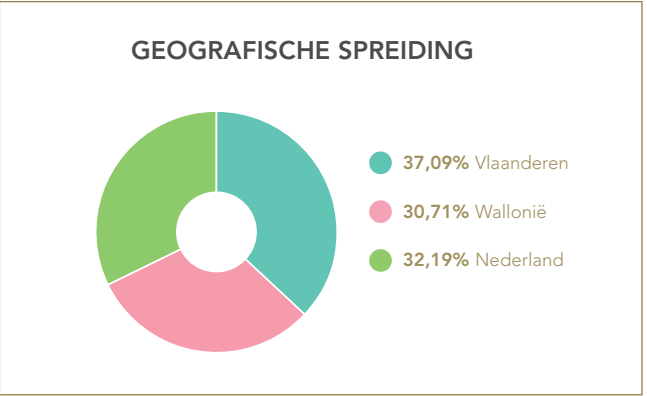
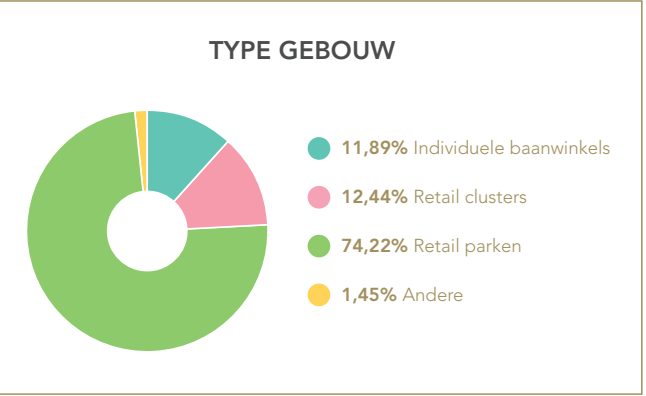
Retailparken bestaan uit winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen.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

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentiële vastgoed en horeca. Retail Estates nv investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon worden verworven.

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

Geografische spreiding

Op 31 maart 2022 maakt de Nederlandse portefeuille 32,19% uit van de totale portefeuille (in m²). 37,09% van de portefeuille is gelegen in het Vlaams Gewest, 30,71% in het Waals Gewest. De verhouding van de Belgische panden sluit aan bij de bevolkingsspreiding tussen beide gewesten. Verder bezit Retail Estates nv slechts twee winkelpanden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gewest kent nauwelijks perifeer vastgoed en wordt dan ook door Retail Estates nv niet actief opgevolgd.



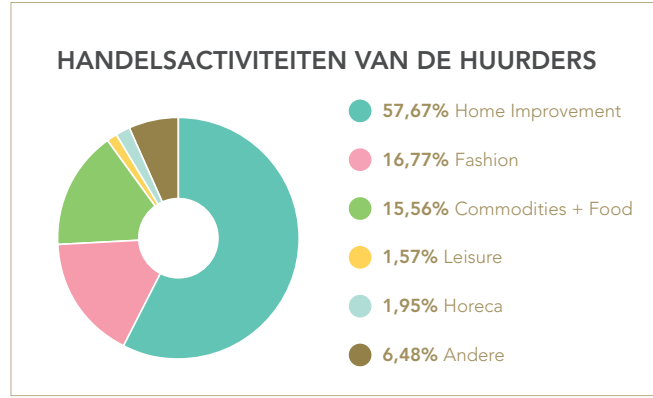
1 De taartdiagrammen in dit hoofdstuk geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 31 maart 2022.

Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van “home improvement” (57,67%), in vierkante meter uitgedrukt, is iets hoger in vergelijking met het afgelopen boekjaar. Samen met de sector van “Commodities + Food” maken deze meer dan 73% uit van de verhuurde oppervlakte. De huurders binnen deze sectoren zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn en ook in mindere mate gevoelig zijn voor e-commerce. Retailers in de voeding vertegenwoordigen slechts 6,48%.

Het aandeel van de winkels in “Fashion” (16,77% per 31 maart 2022 ten opzichte van 17,59% per 31 maart 2021) is licht gedaald in de voorbije jaren.

Als we deze verdeling maken op basis van contractuele huren daalt het aandeel van “Andere” (1,99%), dit voornamelijk door een beperkt aantal (semi -) logistieke panden die een relatief grote oppervlakte omhelsen en waartegenover een relatief lagere huur staat en omdat er geen huur staat tegenover leegstaande units. Het aandeel voeding (6,92%) en “Commodities” (9,01%) blijven relatief stabiel. Het aandeel van de andere categorieën (“Home Improvement” (58,85%) en “Fashion” (19,94%)) neemt in beperkte mate toe.



Huurders filiaalbedrijven versus KMO's

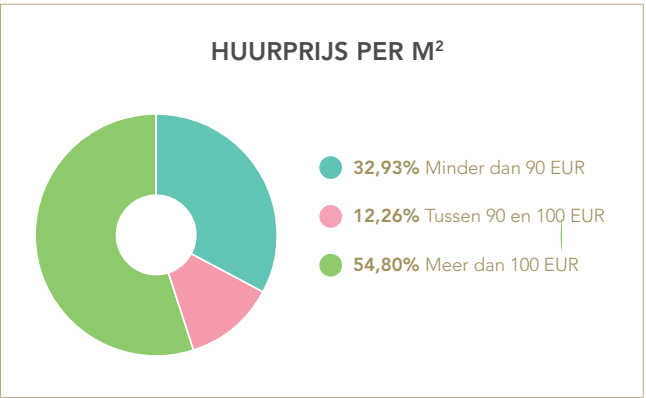
Van bij de oprichting heeft Retail Estates nv zich bij de verhuring van zijn panden vooral gefocust op filiaalbedrijven en/of franchisegevers.

Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met ten minste vijf verkooppunten en een centrale administratie. Het percentage filiaalbedrijven en/of franchisegevers bedraagt per 31 maart 2022 84%. 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.

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, voor de Belgische markt, om de 9 jaar herzien worden of anders pas na 18 of 27 jaar. Voor de Nederlandse markt hebben de standaardcontracten een termijn van 5 jaar of 10 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 104,14 EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 76,50%, 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.



Spreiding per provincie

Onderstaande grafieken geven de spreiding van de gebouwen per provincie weer, in België en Nederland, op basis van het aantal m².

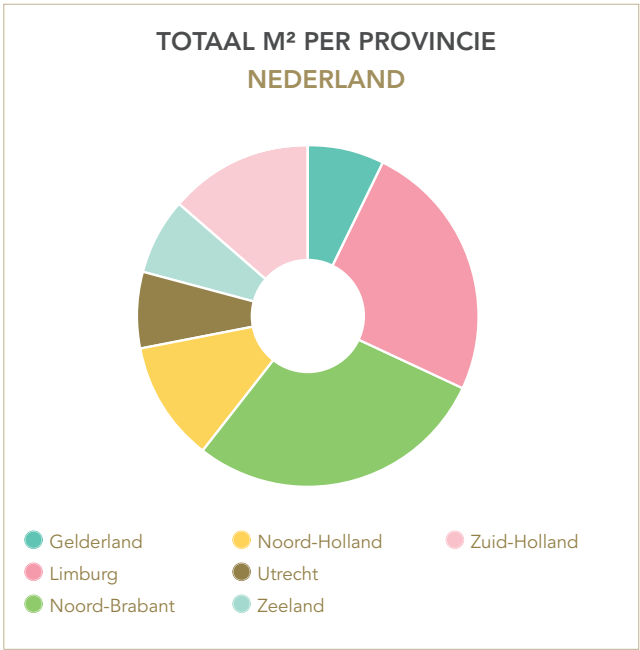
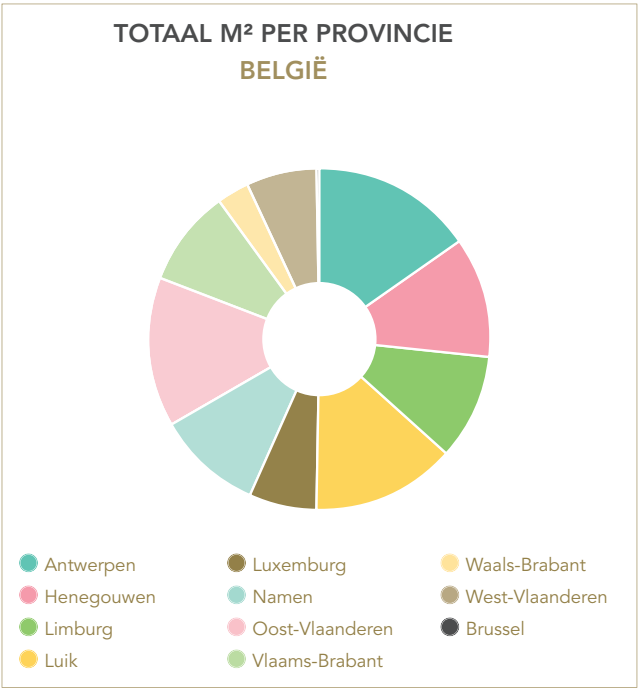
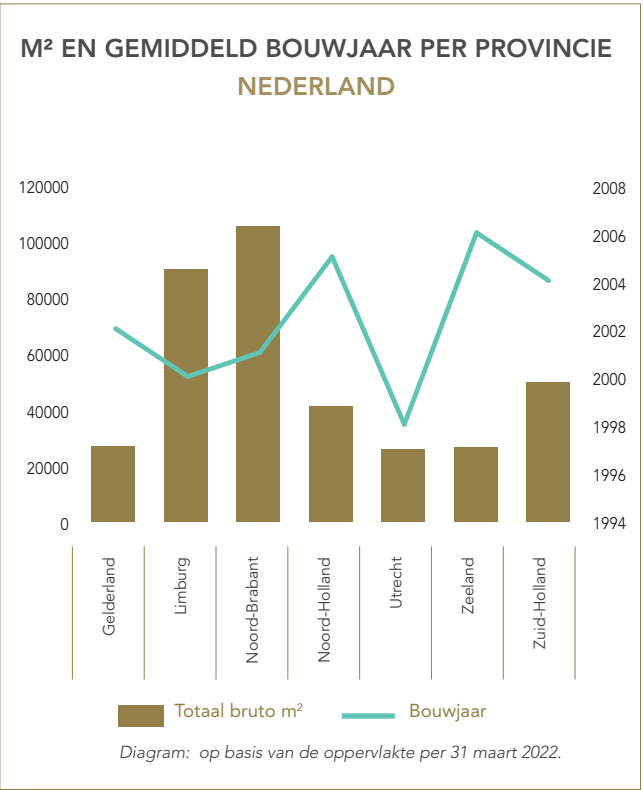
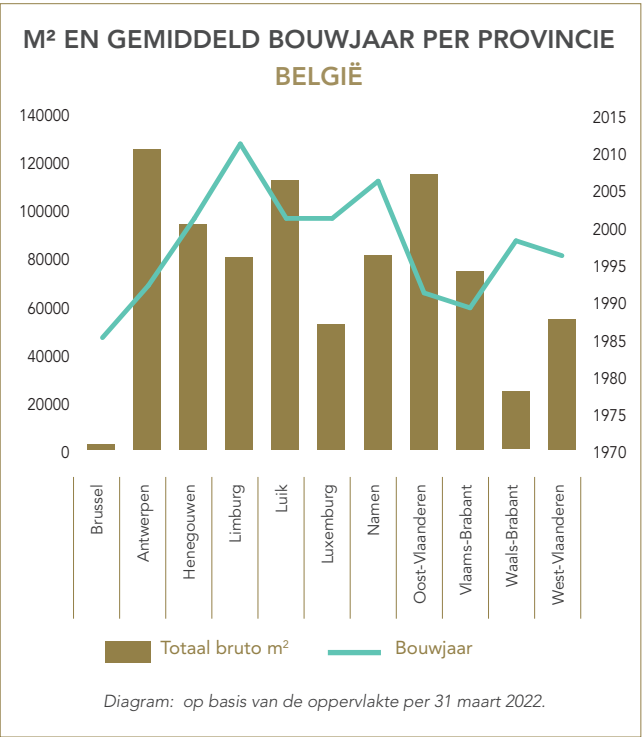


Diagram: op basis van de oppervlakte per 31 maart 2022.

Bouwjaar portefeuille

Onderstaande grafieken geven de ouderdom van de gebouwen weer in België resp. Nederland op basis van het gewogen gemiddelde aantal m².

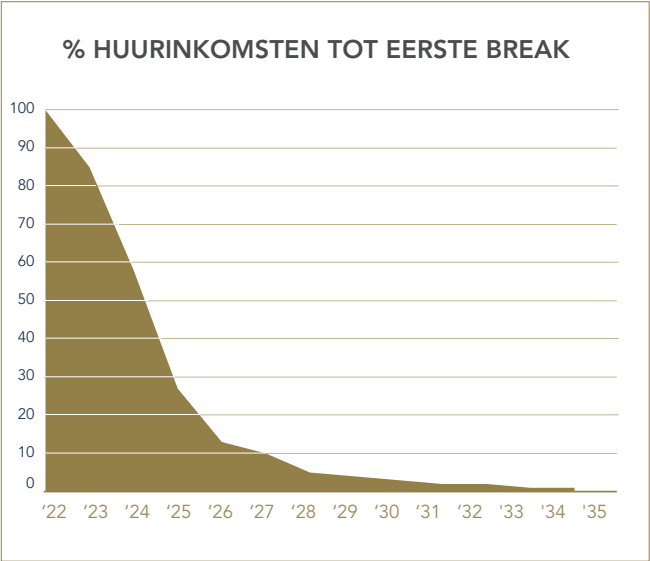


Vervaldagen huurcontracten

De gewogen gemiddelde resterende looptijd is 8,38 jaar voor de Belgische portefeuille en 3,94 jaar voor de Nederlandse portefeuille. De gewogen gemiddelde resterende looptijd voor de gehele portefeuille is 6,95 jaar.

In de berekening van de gewogen gemiddelde looptijd gaan we ervan uit dat de huurders geen gebruik maken van de tussentijdse opzegmogelijkheden.

In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 of 10 jaar, in België 9 jaar. Belgische huurders hebben een bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van elke lopende driejaarlijkse periode. Als we rekening houden met deze bij wet toegekende opzegmogelijkheden en opzegtermijnen is de gewogen gemiddelde resterende looptijd 2,4 jaar voor de Belgische portefeuille.



Huurders : top 20

De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 42,97% van de brutohuurinkomsten en 39,24% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Ze vertegenwoordigen 301 winkels. In absolute cijfers vertegenwoordigt Gilde (Kwantum / Leen Bakker) 6,40% van de huurincasso en voert hiermee de lijst van de vijf belangrijkste huurders aan. Gilde (Kwantum / Leen Bakker) wordt gevolgd door De Mandemakers Groep (3,84%), Vendis Private Equity (X²O / Overstock) (3,58%), Pardis (Fun-Trafic) (2,78%) en Kréfel (2,72%).



“ De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 42,97% van de brutohuurinkomsten en 39,24% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Ze vertegenwoordigen 301 winkels. ”

Samenvatting kerncijfers

RETAIL ESTATES	31.03.2022	31.03.2021	31.03.20
Geschatte reële waarde ¹ (in €)	1 759 879 000	1 717 245 000	1 661 753 000
Rendement (investeringswaarde) ²	6,57%	6,48%	6,53%
Contractuele huurprijzen (in €)	119 343 175	113 968 503	112 317 786
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	121 869 650	117 125 716	114 371 781
Totaal m² in portefeuille	1 177 577	1 153 448	1 136 492
Aantal panden	987	992	969
Bezettingsgraad	97,83%	97,07%	97,92%
Totaal m² in uitvoering zijnde vaste activa in aanbouw	-	14 913	9 278

¹ Deze reële waarde bevat tevens de vaste activa in aanbouw, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de conclusies van de vastgoeddeskundigen per 31 maart 2022 (zie verder in dit hoofdstuk).

² De actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) gedeeld door de geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de vaste activa in aanbouw die aan kostprijs opgenomen zijn). We verwijzen naar "reconciliatietabellen" in het hoofdstuk "diversen".

Belangrijke opmerking

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2022 uit onroerende goederen die eigen-dom zijn van Retail Estates nv en zijn perimetervennoot-schappen.

Vastgoedportefeuille Immobilière Distri-Land nv

De vastgoedportefeuille van Immobilière Distri-Land nv bestaat op 31 maart 2022 uit 10 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.

Overzicht vastgoedportefeuille

U vindt hierna het overzicht van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en dochterondernemingen op 31 maart 2022. Clusters waarvan de reële waarde meer dan 5% van het geconsolideerd actief vertegenwoordigen worden hieronder kort toegelicht.

De grootste cluster in onze portefeuille betreft een retailpark in Heerlen, Nederland (met 47 verschillende huurders). De reële waarde van dit retailpark vertegen-woordigt 6,29% van het geconsolideerd actief van de vennootschap. Aangezien het echter twee aparte fysieke gebouwen betreft met tussenin een Ikea die niet toebehoort aan onze portefeuille, dienen deze naar risico-inschatting in feite apart te worden bekeken.

Voor verdere details over de vastgoedportefeuille verwijzen we naar de lijst hierna.

Overzicht vastgoedportefeuille

BELGIË											
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde	
	Ant-Individuele baanwinkels en andere	Slachthuislaan 27, 2000 Antwerpen	1987 - 1989	ALDI TURNHOUT NV	3 376	100,00%	411 932,64	5 632 705,00	4 899 122,12	2 820 037,45	
		Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek (Antw.)		CARPETLAND nv							
		Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee		ALDI REAL ESTATE NV							
	Ant-Westerlo	Bell Telephonelaan2/2, 2260 Oevel	Burger Brands Belgium NV	1988 - 2011	12 218	100,00%	1 023 124,63	16 574 005,95	17 423 174,11	10 205 929,36	
		Bell-Telephonelaan 1/2, 2260 Oevel	ACTION BELGIUM BVBA								
		Bell-Telephonelaan 1/2, 2260 Oevel	C&A België cv FABRIMODE nv (Bel & Bo) Euro Shoe Group N.V. GK INVESTMENTS BV KWANTUM BELGIE BV								
		Hotelstraat 1-10, 2260 Oevel									
		Hotelstraat 1, 2260 Oevel									Mega Outlet BVBA
		ZEB - Zebulah N.V.									
		HEUREKA BVBA (franchisé Heytens)									
											ZEEMAN textielSupers NV
											Hunkemöller Belgium NV
		Hotelstraat 7, 2260 Oevel	Merkkleding BVBA								
Antwerpen	Antwerpen- Noord	Bredabaan 968, 2170 Merksem	L&L Retail Belgium SA	1976 - 2016	35 957	97,57%	5 329 015,35	84 509 753,83	77 915 402,99	30 035 570,64	
		Bredabaan 964, 2170 Merksem	FUN BELGIUM nv								
		Bredabaan 978, 2170 Merksem	X²O Antwerpen en Limburg NV								
		Bredabaan 809, 2170 Merksem	DAMART TSD nv								
		Bredabaan 809 bus 5, 2170 Merksem									
		Bredabaan 809, 2170 Merksem									
		Antwerpen- Noord	Bredabaan 891-893, 2170 Merksem								Colim NV
											ETHIAS NV
											ALDI TURNHOUT NV
											AVEVE nv
											Bedden en Matrassen BV
											FABRIMODE nv (Bel & Bo)
											C&A België cv
	CARPETLAND nv										
	KRUIDVAT bvba										
	Chaussea BRT BVBA										
	Menatam SA (Eggo)										
	Euro Shoe Group N.V.										
	MAXI ZOO BELGIUM bvba										
	MAXI ZOO BELGIUM bvba										
Antwerpen- Noord	Antwerpen- Noord		Fnac Vanden Borre nv	1976 - 2016	35 957	97,57%	5 329 015,35	84 509 753,83	77 915 402,99	30 035 570,64	
			KOKIDO BVBA								
			PRO-DUO nv								
			ZEEMAN textielSupers NV								
			Vannotten Peggy en Oleson Queeny								
		Van Praetlei 260 2/1, 2170 Merksem	Cespedes Selina								
		Bredabaan 1205-1207, 2900 Schoten	KREFEL nv								
		Bredabaan 1213, 2900 Schoten	LEEN BAKKER BELGIE nv								
		Bredabaan 1207, 2900 Schoten	MEDINA nv (Bent Schoenen)								
		Bredabaan 1215, 2900 Schoten	ZEB - Zebulah N.V.								
		Bredabaan 1211, 2900 Schoten	TAO Belgique SA								
		Bredabaan 1209, 2900 Schoten	JBC nv								
		Bredabaan 1203, 2900 Schoten	JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV								

BELGIË																
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde						
Antwerpen	Antwerpen-Zuid	Boomsesteenweg 947, 2610 Wilrijk	1983 - 2005	BETER MEUBEL BV	41 344	88,81%	3 767 715,95	60 469 749,31	48 132 813,27	34 535 434,89						
		Boomsesteenweg 651, 2610 Wilrijk		KREFEL nv												
		Boomsesteenweg 649, 2610 Wilrijk		ADEBO NV												
		Boomsesteenweg 649-651, 2610 Wilrijk		RUFFIN Franky												
		Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk	1960 - 2016	JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV												
		Boomsesteenweg 945/943/941, 2610 Wilrijk		KONTEX CV												
		Boomsesteenweg 945, 2610 Wilrijk		Keukenontwerpers NV												
				PRO-DUO nv												
			1993 - 2009	Schrauwen Sanitair en Verwarming NV												
		Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk		HILTI BELGIUM nv												
		Boomsesteenweg 943, 2610 Wilrijk														
		Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk		Odysseus Bouwmarkten NV												
		Antwerpsesteenweg 65_1, 2630 Aartselaar	1980 - 2011	Bedden en Matrassen BV												
		Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar		MEUBELN DE ABDIJ bvba												
		Boomsesteenweg 68, 2630 Aartselaar		MAXI ZOO BELGIUM bvba												
		Boomsesteenweg 90, 2630 Aartselaar		BMS nv												
		Boomsesteenweg 86, 2630 Aartselaar	1981 - 1987	FUN BELGIUM nv												
		Boomsesteenweg 62, 2630 Aartselaar		JUMP UNIVERZ BVBA (verkoop trampolines, springkastelen)												
		Boomsesteenweg 66, 2630 Aartselaar		CASA INTERNATIONAL NV												
		Koningin Astridlaan 85A bus 00.01, 2550 Kontich		C&A België cv												
		Koningin Astridlaan 83 bus 01.01, 2550 Kontich	2009 - 2011	Basic Fit België												
				ZEB - ANTWERP FASHION OUTLET NV												
		Koningin Astridlaan 85 bus 01.01, 2550 Kontich		LIN'S												
				Euro Shoe Group N.V.												
		Boomsesteenweg 79/1, 2630 Aartselaar	2012 - 2018	E5 Fashion BV												
		Boomsesteenweg 79/2, 2630 Aartselaar														
		Antwerpsesteenweg 482-484, 2660 Hoboken		Sint-Niklaas Doe het Zelf NV												
			1960 - 2016								41 344	88,81%	3 767 715,95	60 469 749,31	48 132 813,27	34 535 434,89
	Lier	Donk 54/1, 2500 Lier	1974 - 2017	LUMA BVBA												
		Donk 54/2, 2500 Lier		HEUREKA BVBA (franchisé Heytens)												
		Donk 54/3, 2500 Lier		Fnac Vanden Borre nv												
		Donk 54/4, 2500 Lier		M.A.S. BV (Cats & Dogs)												
Antwerpsesteenweg 308, 2500 Lier		Groep Bossuyt België NV														
Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier		KREFEL nv														
		Slaapadvies BVBA														
		BELGACOM MOBILE NV														
Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier		FUN BELGIUM nv														
Antwerpsesteenweg 338, 2500 Lier		E5 Fashion BV														
Antwerpsesteenweg 340, 2500 Lier		GABOMA NV (Gamma)														
				1993 - 2009		9 513	100,00%	1 062 174,87	16 126 702,12	10 256 679,92	7 946 391,06					
Mechelen-Noord	Electriciteitsstraat 37, 2800 Mechelen	1980 - 2011	E5 Fashion BV													
	Electriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen		Van Haren Schoenen BV													
	Guido Gezellelaan, 2800 Mechelen															
	Guido Gezellelaan 6, 2800 Mechelen		ACTIEF INTERIM													
	Guido Gezellelaan 8, 2800 Mechelen	1981 - 1987														
	Guido Gezellelaan 10, 2800 Mechelen															
	Guido Gezellelaan 10-18, 2800 Mechelen															
	Guido Gezellelaan 10/12, 2800 Mechelen															
	Guido Gezellelaan 20, 2800 Mechelen	2009 - 2011														
			STAD MECHELEN													
	Rode Kruisplein 14, 2800 Mechelen															
	Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen		FUN BELGIUM nv													
		1983 - 2005														

BELGIË											
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde	
Antwerpen	Mechelen-Zuid	Brusselsesteenweg 445 en 443, 2800 Mechelen	1983 - 2005	Slaapadvies BVBA	7 536	100,00%	1 029 801,37	14 366 690,77	9 170 351,52	6 294 965,11	
		Brusselsesteenweg 439, 2800 Mechelen		FABRIMODE nv (Bel & Bo)							
				THE BARRACUDA COMPANY BV							
				Van Haren Schoenen BV							
		Brusselsesteenweg 441 A, 2800 Mechelen	1981 - 1987	Fnac Vanden Borre nv							
		Brusselsesteenweg 441, 2800 Mechelen									
		Brusselsesteenweg 441 B, 2800 Mechelen		REDISCO bvba							
	Brusselsesteenweg 437, 2800 Mechelen		L&L Retail Belgium SA								
	Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen		JUNTOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV								
			1983 - 2005		7 536	100,00%	1 029 801,37	14 366 690,77	9 170 351,52	6 294 965,11	
Brussel	Bru-Individuele baanwinkels en andere	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek	1981 - 1987	ALDI Cargovil-Zerst nv	2 206	100,00%	284 842,46	3 233 805,44	2 914 393,41	1 842 714,04	
		Ninoofsesteenweg 510, 1070 Anderlecht		NewOrch Belgium BV							
		Ninoofsesteenweg 510, 1070 Anderlecht		MOS INVEST2 BV							
			1981 - 1987		2 206	100,00%	284 842,46	3 233 805,44	2 914 393,41	1 842 714,04	
Henegouwen	Hen-Aiseau- Presles	Rue du Campinaire 72, 6250 Aiseau-Presles	2009 - 2011	Omega NV (Databuild)	8 182	100,00%	767 898,24	11 319 621,16	11 114 945,92	6 834 581,28	
		Rue du Campinaire 74, 6250 Aiseau-Presles		RSDECO							
		Rue du Campinaire 76, 6250 Aiseau-Presles		AVEVE nv							
		Rue du Campinaire 78, 6250 Aiseau-Presles		WIBRA BELGIE BV							
		Rue du Campinaire 80, 6250 Aiseau-Presles		ALDI Gembloux sa							
		Rue du Campinaire 82, 6250 Aiseau-Presles		DELIALIOGLU ABDUSSELAM							
				2009 - 2011		8 182	100,00%	767 898,24	11 319 621,16	11 114 945,92	6 834 581,28
	Hen-Ath	Chaussée de Bruxelles, 7800 Ath	1974 - 2017	Euro Shoe Group N.V.	7 345	100,00%	808 306,72	12 208 210,18	9 802 518,65	6 135 419,15	
				AGIK s.p.r.l.							
				KRUIDVAT bvba							
				MATCH sa							
				ZEEMAN textielSupers NV							
				Fally Marie							
				PP ATH							
	Hen-Erquelinnes	Route de Mons 276, 6560 Erquelinnes Route de Mons 260, 6560 Erquelinnes	2011	ELECTRO AV nv	2 232	100,00%	188 528,97	2 533 853,80	2 865 829,12	1 864 432,34	
				ACTION BELGIUM BVBA							
				Alken-Maes NV							
				RNA STORE SRL							
				Lloydspharma Group SA							

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
Henegouwen	Hen-Individuele baanwinkels en andere	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet		MK MEUBLES SCS						
		Route Nationale 5, 6041 Gosselies		Electro Depot Belgique SA						
		Chaussée Impériale 55, 6060 Gilly		WIBRA BELGIE BV						
		Chaussée Impériale 55A, 6060 Gilly								
		Chaussée Impériale 55B, 6060 Gilly		Mega Store SPRL						
		Rue de la Persévérance 7-9, 6061 Montignies-sur-Sambre		Basic Fit België						
		rue de Leernes 2, 6140 Fontaine-l'Evêque		MATCH sa						
		Chaussée de Mons 322, 6150 Anderlues		POINT CARRE sprl						
		Chaussée de Mons 324, 6150 Anderlues		JBC nv						
		Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles		DFA1-Centre funéraire Marchant BVBA						
		Rue Dewiest, 6180 Courcelles		ORANGE BELGIUM NV						
		rue des Français 152, 6200 Châtelet		PROFI sa						
		Rue de Bertransart, 6280 Gerpinnes		DISTRILED CENTRE BVBA						
		Rue d'Anderlues 110, 6530 Thuin		LIDL						
		Rue d'Anderlues, 6530 Thuin								
		Chaussée de Binche 50, 7000 Mons		Stipac SRL						
		Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes		NIKE Retail BV						
				Chaussea BRT BVBA						
				Basic Fit België						
	Henegouwen	Chaussee de Roeulx 353, 7060 Soignies								
		Chaussee de Roeulx 351, 7060 Soignies		AVEVE nv						
		Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière		Chaussea BRT BVBA						
				Electro Depot Belgique SA						
		route de Mons, 7390 Quaregnon		NEW MTB SRL (King Jouet)						
		route de Mons 107, 7390 Quaregnon		Bassani SPRL						
		route de Mons, 7390 Quaregnon		Mc Donald's Belgium Inc.						
				JCDECAUX BILLBOARD sa						
		Route de Mons 124, 7390 Wasmuel		Ideal Bazar SPRL						
		rue de la Perseverance 13, 6061 Montignies-sur-Sambre		Do Invest NV						
		rue de la Perseverance 11, 6061 Montignies-sur-Sambre		Fnac Vanden Borre nv						
		rue du Grand Hornu 63, 7301 Hornu		ANISERCO nv						
		rue du Grand Hornu 77, 7301 Hornu		CARPETLAND nv						
			1980 - 2009		31 051	92,98%	2 729 779,06	37 188 574,76	32 405 375,62	25 937 494,89
	Hen-Leuze-en-Hainaut	Rue de l'Artisanat 3, 7900 Leuze-en-Hainaut		ACTION BELGIUM BVBA						
		Rue de l'Artisanat 5 bus A, 7900 Leuze-en-Hainaut								
		Rue de l'Artisanat 5, 7900 Leuze-en-Hainaut		JD Optimal SRL						
			2014		3 050	100,00%	150 973,57	3 114 201,65	4 232 993,21	2 547 723,40
	Hen-Mons	Place des Grands Pres 1, 7000 Mons		KREFEL nv						
		Place des Grands Pres, 7000 Mons		Maisons du Monde						
				Eva Ameublements SPRL (Rév Interieur)						
				BDO Distribution SA						
				MONSPORTS SCRL (Intersports)						
				Retail Concepts NV (AS Adventure)						
				M CREATION SRL						
			2016		11 779	100,00%	1 750 471,88	28 355 587,26	27 903 672,56	9 839 224,26
	Hen-Mouscron	Rue de la Liesse 96, 7700 Mouscron/Moeskroen		Excel-Cash SA (cash converters)						
		Rue de la Liesse 92, 7700 Mouscron/Moeskroen		LIDL						
		Rue de la Liesse 94, 7700 Mouscron/Moeskroen		MHB Optique SRL						
			2014		2 713	100,00%	366 607,73	5 189 932,04	5 274 045,81	2 266 220,85
	Hen-Péruwelz	rue Neuve Chaussée, 7600 Péruwelz		FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
		rue Neuve Chaussée, 7600 Péruwelz		ACTION BELGIUM BVBA						
			1996 - 2012		1 740	100,00%	167 650,24	2 310 671,42	2 147 463,09	1 453 455,32

BELGIË												
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde		
Henegouwen	Tournai	Rue de Roselières 10-14, 7503 Froyennes										
		rue des Roselières 10, 7503 Froyennes		CHAUSSURES MANIET SA								
		rue des Roselières 14, 7503 Froyennes		LEEN BAKKER BELGIE nv								
		Rue des Rosselières 13, 7503 Froyennes		Menatam SA (Eggo)								
		Rue des Rosselières 15, 7503 Froyennes		Caprera BVBA								
		rue des Roseliers 7, 7503 Froyennes		Delcambe Chaussures SPRL								
		rue des Roseliers 1, 7503 Froyennes		BDO Distribution SA								
		Rue de Maire 13a, 7503 Froyennes		ANISERCO nv								
		Rue de Maire 18 E, 7503 Froyennes		NEW MTB SRL (King Jouet)								
		Rue de Maire 13 c, 7503 Froyennes		CARGLASS nv								
		Rue de Maire 13 D, 7503 Froyennes		Au coin du Feu SPRL								
		Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes		DI SA								
				ORANGE BELGIUM NV								
					1981 - 2010	10 474	90,64%	1 094 572,01	16 162 856,13	12 240 142,95	8 749 132,77	
Limburg	Genk- Hasseltweg	Hasseltweg 97, 3600 Genk		Groep Bossuyt Belgie NV								
		Hasseltweg 99, 3600 Genk		FABRIMODE nv (Bel & Bo)								
		Hasseltweg 101, 3600 Genk		MEDINA nv (Bent Schoenen)								
		Hasseltweg 103, 3600 Genk		L&L Retail Belgium SA								
		Hasseltweg 105-107, 3600 Genk		Swiss Sense BV								
		Hasseltweg 97/107, 3600 Genk		RSA WOONOPLOSSINGEN BV								
		Hasseltweg 183, 3600 Genk		Chalet Center NV								
		Hasseltweg 111, 3600 Genk		VAN BEUREN INTERIORS bvba								
		Hasseltweg 113, 3600 Genk		KVIK AS								
		Hasseltweg 115, 3600 Genk		SLEEP DESIGN nv								
		Hasseltweg 76 bus 1, 3600 Genk		Toychamp Belgium N.V.								
		Hasseltweg 76, 3600 Genk		Seats and sofas N.V.								
		Wilde Kastanjelaan 3, 3600 Genk		MEVLANA SLAGERIJ BVBA								
				ALDI REAL ESTATE NV								
							1988 - 2014	14 425	100,00%	1 339 765,50	20 286 211,43	18 533 026,23
	Lim-Beringen	Koolmijnlaan 193, 3580 Beringen		BRICO BELGIUM nv								
				Albert Heijn België NV								
				MAXI ZOO BELGIUM bvba								
				Chaussea BRT BVBA								
				MEDINA nv (Bent Schoenen)								
				L&L Retail Belgium SA								
				ZEB - Monashee BVBA								
				H&M Hennes & Mauritz SA								
				FABRIMODE nv (Bel & Bo)								
				C&A België cv								
				AVA PAPIERWAREN nv								
				Fnac Vanden Borre nv								
							2015	17 637	100,00%	2 067 243,89	31 796 549,36	31 238 040,52
Lim-Bree	Toleikstraat 20, 3960 Bree		E5 Fashion BV									
					1985	1 000	100,00%	113 969,04	1 799 037,97	1 866 800,24	835 319,15	
Lim- Hasselt	Biezenstraat 47 - 53, 3500 Hasselt		KWANTUM BELGIE BV									
			MEDIA MARKT TWEE TORENS HASSELT NV									
			Maisons du Monde									
			X²O Antwerpen en Limburg NV									
					2017 - 2021	5 968	100,00%	947 264,76	14 776 264,79	15 124 355,33	4 985 184,68	
Lim-Individuele baanwinkels en andere	Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt		EXTERIOO ANTWERPEN EN LIMBURG NV									
	Grote Baan 212, 3530 Houthalen		JBC nv									
	Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder		LIDL									
	Koninginnelaan 125, 3630 Maasmechelen											
	Koninginnelaan 127, 3630 Maasmechelen		NRG NEW GENERATION BVBA									
					1993 - 2016	5 546	100,00 %	469 260,11	7 367 034,95	7 680 608,45	4 632 680,00	

BELGIË												
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde		
Limburg	Lim-Lanaken	Maaseikersteenweg 197, 3620 Lanaken		JYSK BVBA E5 Fashion BV Toychamp Belgium N.V.								
			2005		4 150	79,52%	286 672,09	5 370 435,10	5 409 338,85	3 466 574,47		
	Lim-Tongeren	Luikersteenweg 151 bus 6, 3700 Tongeren		JBC nv								
		Luikersteenweg 151 bus 8, 3700 Tongeren		L.TORFS NV								
		Luikersteenweg 151 bus 10, 3700 Tongeren		ADL Consult BVBA								
		Luikersteenweg 151 bus 12, 3700 Tongeren		PRO-DUO nv								
		Luikersteenweg 151 bus 14, 3700 Tongeren		Euro Shoe Group N.V.								
		Luikersteenweg 151 bus 16, 3700 Tongeren		Kleding Vossen NV								
		Luikersteenweg 151 bus 18, 3700 Tongeren		Fnac Vanden Borre nv								
		Luikersteenweg 151 bus 2, 3700 Tongeren		ZEB - Monashee BVBA								
		Luikersteenweg 151 bus 4, 3700 Tongeren										
		Luikersteenweg 151 bus 1, 3700 Tongeren		Colim NV								
		Luikersteenweg 151 bus 3, 3700 Tongeren		FABRIMODE nv (Bel & Bo)								
		Luikersteenweg 151 bus 5, 3700 Tongeren		KRUIDVAT bvba								
		Luikersteenweg 151 bus 7, 3700 Tongeren		E5 Fashion BV								
		Luikersteenweg 151 bus 9, 3700 Tongeren		GRANDE EMPORIO HOLDING BV								
		Luikersteenweg 151 bus 11, 3700 Tongeren		CCIT BV								
		Luikersteenweg 151 bus 13, 3700 Tongeren										
		Luikersteenweg 151 bus 15, 3700 Tongeren		BIG BAZAR NV								
		Luikersteenweg 151 bus 17, 3700 Tongeren										
		Luikersteenweg 151 bus 19, 3700 Tongeren										
		Luikersteenweg 151 bus 21, 3700 Tongeren		Albert Heijn België NV								
		Luikersteenweg 151 bus 23, 3700 Tongeren										
		Luikersteenweg 151 bus 25, 3700 Tongeren		ACTION BELGIUM BVBA								
		Luikersteenweg 151 bus 27, 3700 Tongeren		MAXI ZOO BELGIUM bvba								
		Luikersteenweg 151 bus 29-31, 3700 Tongeren		LIDL								
		Luikersteenweg 151 bus 33, 3700 Tongeren		SUWENCY BV								
		Luikersteenweg 151 bus 35, 3700 Tongeren		JOETRON BV								
		Luikersteenweg 151 bus 37, 3700 Tongeren		Groep L.B.M. BVBA								
					2012		30 930	93,12%	2 398 635,67	39 812 529,85	38 615 023,84	25 836 421,28
Luik	Edge of Town	Bld Cuivre et Zinc 21, 4000 Liège		ANISERCO nv								
		Bld Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège		Discus SPRL (verkoop visgerei)								
		Bld Froidmont /Bld Cuivre et Zinc, 4000 Liège		Zanimo SPRL								
		Bld Cuivre et Zinc 17, 4000 Liège		ITARGUOS SRL								
		Boulevard Raymond Poincaré 105, 4000 Liège		KREFEL nv								
		Boulevard Raymond Poincaré 103, 4000 Liège		TERRE ASBL								
		Boulevard Raymond Poincaré, 4000 Liège		Burger Brands Belgium NV								
		Boulevard Froidmont 21, 4000 Liège		LEEN BAKKER BELGIE nv								
		Boulevard Froidmont 13/15, 4000 Liège		BURO MARKET nv								
		Boulevard de Froidmont 23, 4020 Liège		ALDI VAUX-SUR-SURE SA								
		Boulevard de Froidmont 17, 4020 Liège		DISTRILED LIEGE sprl								
		Boulevard Raymond Poincaré 26, 4000 Liège		X'PO Wallonië NV								
		Boulevard Raymond Pointcaré 20, 4000 Liège		Lambrechts NV (groothandel sanitair)								
		Boulevard Raymond Pointcaré 22, 4000 Liège		W4D NV (Engels Liège)								
					1988 - 2012		14 640	100,00%	1 416 018,45	19 166 403,76	16 628 795,67	12 229 072,34

BELGIË											
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde	
Luik	Eupen	Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen		CCB MODE SA ANISERCO nv Chaussea BRT BVBA C&A België cv CP RETAIL SA Euro Shoe Group N.V. JBC nv CASA INTERNATIONAL NV PRO-DUO nv Veritas NV							
		Herbesthalerstraat 154, 4700 Eupen									
			1988 - 2019		10 124	77,08%	810 366,44	14 113 424,62	15 200 302,94	8 456 771,06	
	Lui-Blegny- Barchon	Rue Champs de Tignée 4/2, 4671 Barchon		AKDENIZ SIBEL (Société en constitution)							
		Rue Champs de Tignée 4/1, 4671 Barchon		LES PERES NOIRS SA							
		Champs de Tignée 14, 4671 Barchon		Optic Barchon SCRL Chaud Diffusion SPRL							
		Rue Champs de Tignée 26/04, 4671 Barchon		Saker-Greco							
		Rue Champs de Tignée 22, 4671 Barchon		BRICOPA SA							
		Rue Champs de Tignée 26/1, 4671 Barchon		MALIK COIFFURE SRL							
		Rue Champs de Tignée 24, 4671 Barchon		Les Bouchers Doubles SPRL							
		Rue Champs de Tignée 24/11, 4671 Barchon		LA CHINE WOK SPRL							
		Rue Champs de Tignée 20/01, 4671 Barchon		CIRCUS BELGIUM SA							
		Rue Champs de Tignée 26/03, 4671 Barchon		LA GLISSE							
		Rue Champs de Tignée 20/02, 4671 Barchon		3D MANAGEMENT SPRL							
		Rue Champs de Tignée 30, 4671 Barchon		SEPTEMBRE 1965 sprl (Point carré)							
		Rue Champs de Tignée 32, 4671 Barchon		Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA							
		Rue Champs de Tignée 20, 4671 Barchon		LIDL							
		Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon		TOP TRADING BVBA							
		Rue Champs de Tignée 34/2, 4671 Barchon		T.C. Boncelles SPRL							
		Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon		PHILIPPE STEVENS SPRL - DIGITHOME							
			1995 - 2008		13 062	95,35%	1 294 867,86	19 853 823,44	16 897 342,10	10 910 938,72	
	Lui-Individuele baanwinkels en andere	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège		ACTION BELGIUM BVBA							
		Rue Servais Malaise 29, 4030 Grivegnée		AMLAL FOOD SERVICE SRL							
		Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée		KRUIDVAT bvba Zanimo SPRL							
		rue de Sewage 1, 4100 Seraing		J. DISCOUNT SA							
		Route du Condroz 221, 4120 Neupré		KO AMUSEMENT 4120 SRL							
		Route du Condroz, 4120 Neupré		DELAIDENNE DOMINIQUE							
		Route du Condroz 221, 4120 Neupré		POINT CARRE sprl							
				Bounce Wear BVBA (sportartikelen)							
		Avenue Laboulle 17, 4130 Tilff		LIDL							
		Chaussée Romaine 244, 4300 Waremm		Poivre et Sel Concept SPRL Revolution Fitness SPRL Al'Binete Waremm SPRL							
				D.V.A.P. SA							
		Chaussée Romaine 246, 4300 Waremm		CHAUSSURES René Collard SA							
		Rue Joseph Wauters 25A, 4500 Huy		Bleu Citron SPRL							
		Avenue du Bosquet 33, 4500 Huy		LIDL							
		rue du Bay-Bonnet 8, 4620 Fléron		Euro Shoe Group N.V.							
		Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa		ACTION BELGIUM BVBA							
		1986 - 2017		13 970	100,00%	1 324 640,72	15 687 381,53	16 278 382,70	11 669 408,51		

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitiewaarde	Verzekerde Waarde
Luik	Lui-Rocourt	Chaussée de Tongres 269, 4000 Rocourt	1975 - 1987	Auto 5 NV	10 737	100,00%	1 904 828,48	27 915 736,20	28 406 745,04	8 968 821,70
				CLUB sa						
				KREFEL nv						
				MEDI-MARKET Parapharmacies SA						
				BDO Distribution SA						
				Chaussea BRT BVBA						
				C&A België cv						
				WELL SA						
				HEMA BELGIE BVBA						
				ZEB - Nationale4 NV						
Luik	Lui-Verviers	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	1998 - 2013	JBC nv	37 152	98,36%	3 554 884,22	53 519 101,31	50 781 121,71	31 033 777,02
				Burger Brands Belgium NV						
				Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA						
				Gemeenschap Delhaize-Tom&co-LeenBakker						
				ANISERCO nv						
				LEEN BAKKER BELGIE nv						
				BDO Distribution SA						
				DIABOLO SRL						
				CASA INTERNATIONAL NV						
				BELCOMMA BV						
Luik	Lui-Verviers	Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers	1998 - 2013	Régie des Bâtiments	37 152	98,36%	3 554 884,22	53 519 101,31	50 781 121,71	31 033 777,02
				Decathlon Belgium NV						
				Matilde Solar Energy BVBA						
				McDonald's Restaurants Belgium NV-						
				Securex International						
				Miami Sun SPRL						
				ING Belgique SA						
				Pharmacies Populaires de Verviers et arr. SCRL						
				Colim NV						
				PRO-DUO nv						
Luik	Lui-Verviers	Rue Fernand Houget 2, 4800 Verviers	1998 - 2013	Zanimo SPRL	37 152	98,36%	3 554 884,22	53 519 101,31	50 781 121,71	31 033 777,02
				ELECTRO AV nv						
				SND sa (Trafic)						
				Menatam SA (Eggo)						
				Maisons du Monde						
				Parfumerie ICI PARIS XL SA						
				Chaussea BRT BVBA						
				L&L Retail Belgium SA						
				3D MANAGEMENT SPRL						
				JBC nv						
Luik	Lui-Verviers	Rue Fernand Houget 3, 4800 Verviers	1998 - 2013	Delimmo SA	37 152	98,36%	3 554 884,22	53 519 101,31	50 781 121,71	31 033 777,02
				CRESCEND HOME S.A. (xina)						
				MAXI ZOO BELGIUM bvba						
				Papeterie.be SPRL (Page 111)						
				KRUIDVAT bvba						

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitiewaarde	Verzekerde Waarde
Luik	Luik-Herstal	rue des Naiveux 44, 4040 Herstal	1971 - 2001	HOME KITCHENS SPRL	6 200	100,00%	782 398,01	9 297 843,66	6 445 718,20	5 178 978,72
		rue des Naiveux 40, 4040 Herstal		L&L Retail Belgium SA						
		Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal		KRUIDVAT bvba						
				TAO Belgique SA						
		Rue des Naiveux 20, 4040 Herstal		Fnac Vanden Borre nv						
		Rue des Naiveux 16, 4040 Herstal								
		rue de Naiveux 7, 4040 Herstal		MT - MONDIAL TEXTILES SA						
		rue Arnold Delsupexhe 66A, 4040 Herstal		KREFEL nv						
				JCDECAUX BILLBOARD sa						
		rue Arnold Delsupexhe 66B, 4040 Herstal		AVA PAPIERWAREN nv						
Luik	Luik-Hognoul	Porte de Liège 7, 4342 Hognoul	2021	LEEN BAKKER BELGIE nv	5 676	100,00%	912 400,04	14 023 199,58	9 819 000,29	4 741 271,49
				POLTRONESOFA BELGIUM SA						
				X'PO Wallonië NV						
				JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV						
Luxemburg	Lux-Arlon	Rue de Grass, 6700 Sterpenich	2018	Signify Belgium NV	11 123	100,00%	1 403 036,89	20 094 084,01	20 765 128,00	9 291 254,89
				Maisons du Monde						
				IMPERMO - STULTJENS SA						
				EXTERIOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV						
				ARLONSPORTS SCRL (Intersport)						
				X'PO Wallonië NV						
Luxemburg	Lux-Individuele baanwinkels en andere	Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-Neuve	1992 - 2008	Carrefour Belgium SA	10 829	100,00%	837 735,78	9 922 429,97	11 903 146,64	9 045 671,06
				Maxi Market SPRL						
		rue de la Vallée 104, 6780 Messancy		I.L.I.S. SA						
		Rue de la Ferme 108, 6780 Messancy		BDO Distribution SA						
		rue de la Vallée 100, 6780 Messancy		MAKE sprl						
		Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy		Blue Vision Messancy SRL						
		rue de la Vallée 106, 6780 Messancy		NUNO DOS SANTOS-MARYLINE MIRANDA						
				Quality meat Renmans SA						
		rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont-Chevigny		BBK Expansion BVBA (Babykid)						
		Rue de la Girafe 21, 6830 Bouillon		Omega NV (Databuild)						
Luxemburg	Lux-Libramont	Rue de la Girafe 25, 6830 Bouillon	2006 - 2010	lpost SA	14 746	96,05%	1 572 220,55	23 872 822,20	24 883 558,16	12 317 616,17
		Rue de l'Aliénau, 6800 Libramont		Burger Brands Belgium NV						
				MONDIAL EXPRESS SCRL						
				JBC nv						
				POINT CARRE sprl						
				APRIL BEAUTY BELGIUM						
				Veritas NV						
		Rue du Neufchâteau 8, 6800 Libramont		H&M Hennes & Mauritz SA						
		Rue de Libin 2a, 6800 Libramont		POINT CARRE sprl						

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
Luxemburg	Marche-en-Famenne	avenue de France 40, 6900 Marche-en-Famenne		IMPERMO - STULTJENS SA						
		avenue de France 44, 6900 Marche-en-Famenne		I X I DISTRIBUTION S.A.						
		avenue de France 38, 6900 Marche-en-Famenne		C&A België cv						
		avenue de France 42, 6900 Marche-en-Famenne		BBK Expansion BVBA (Babykid)						
		Avenue de France 32, 6900 Marche-en-Famenne		LEEN BAKKER BELGIE nv						
		Avenue de France 34, 6900 Marche-en-Famenne		JMBA SPRL (Ixina)						
		Avenue de France 36, 6900 Marche-en-Famenne		CASA INTERNATIONAL NV						
		Chaussée de Liège 11, 6900 Marche-en-Famenne		BASILE FAMILY sprl						
		Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne		H&M Hennes & Mauritz SA						
				HEMA BELGIE BVBA						
				MT - MONDIAL TEXTILES SA						
				ELECTRO AV nv						
				Follow Up SPRL						
				Civadis SA						
				HUBO BELGIE nv						
		Rue du Parc Industriel 13, 6900 Marche-en-Famenne								
			1969 - 2013		15 183	100,00%	1 643 926,37	24 447 612,90	18 277 422,16	12 682 650,64
	Nam-Dinant	Tienne de l'Europe, 5500 Dinant								
		Tienne de l'Europe / Rue Saint Jacques, 5500 Dinant								
		Tienne de l'Europe 12C, 5500 Dinant		ELECTRO AV nv						
		Tienne de l'Europe 5, 5500 Dinant								
		Tienne de l'Europe, 5500 Dinant		CP RETAIL SA						
				Parée Pierre						
				NMD sprl						
				C&A België cv						
			1996 - 2001		5 331	45,62%	241 264,83	6 968 360,26	6 549 009,47	4 453 086,38
	Nam-Gembloux	Campagne d'Enée, 5030 Gembloux		Menatam SA (Eggo)						
		Campagne d'Enée 11, 5030 Gembloux		KREFEL nv						
		Campagne d'Enée 2, 5030 Gembloux		AVA PAPIERWAREN nv						
		Campagne d'Enée 10, 5030 Gembloux		AUGEM SPRL						
		Campagne d'Enée 8, 5030 Gembloux		ELECTRO AV nv						
		Campagne d'Enée 7, 5030 Gembloux		KRUIDVAT bvba						
		Campagne d'Enée 1, 5030 Gembloux		POINT CARRE sprl						
				DISTRILED CENTRE BVBA						
		Campagne d'Enée 5, 5030 Gembloux		LIDL						
			2008 - 2009		8 237	100,00%	945 640,12	13 808 379,67	12 911 076,09	6 880 523,83
	Nam-Individuele baanwinkels en andere	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne		ANISERCO nv						
		Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux		Chalet Center NV						
		Chaussée de Liège 539, 5100 Jambes		BRICO PLAN-IT NV						
		Avenue Reine Elisabeth, 5300 Andenne		NEW MTB SRL (King Jouet)						
		Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne		Fnac Vanden Borre nv						
			1996 - 2021		17 964	100,00%	1 190 508,87	27 037 080,58	23 754 052,27	15 005 673,19
	Nam-Philippeville	Rue de Neuville 2, 5600 Philippeville		Euro Shoe Group N.V.						
		rue de Neuville, 5600 Philippeville		C&A België cv						
				ALDI Gembloux sa						
			1989		2 936	100,00%	315 961,07	4 770 926,05	323 913,91	2 452 497,02
	Nam-Sambreville			ACTION BELGIUM BVBA						
		Rue Baty des Puissances 6, 5190 Jemeppe-sur-Sambre								
		Rue Baty des Puissances 10, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		BELCOMMA BV						
				BRICO BELGIUM nv						
		rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		BDO Distribution SA						
		Rue Baty des Puissances 12, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		NEW MTB SRL (King Jouet)						
		Rue Baty des Puissances, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		Ping an 168 SPRL (kledingwinkel - Mirroir)						
		Rue Baty des Puissances 11/2, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		GOBREL sa						
		Rue Baty des Puissances 27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		Bavarois Concept SPRL (Wok)						
			1992 - 2002		6 906	100,00%	523 192,20	8 506 927,88	6 390 437,20	5 768 714,04

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
		Rue du Cimetière, 5070 Fosses-la-Ville		Parfumerie ICI PARIS XL SA						
				JBC nv						
				POINT CARRE sprl						
				CHAUSSURES MANIET SA						
				ETABLISSEMENT SWILLE SA (Entre Parenthèse)						
				Hunkemöller Belgium NV						
				ACTION BELGIUM BVBA						
				HELGA CHANTRAINE SPRL (Julie Fashion Club en Fashion club Men)						
				GTELECOM SPRL						
				SPV FAMILY SPRL (Okaidi)						
	Namen-Fosses-La-Ville			POINTFOSSES SPRL						
				Pharmacie Graf-Lesoye SPRL						
				O.Q.G SPRL (Brasserie)						
				Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA						
				Jouets BROZE SA						
				STOCK FOSSES SA						
				SNC FLORENT ET CIE SCS (Chocolaterie)						
				ANISERCO nv						
				Just et Oli SPRL						
				IMPERIAL BIJOUX SPRL						
	Namen			CROQ'IN STOCK SCRI						
				PREVITI M. & C. SCRL (Traiteur Italiaans)						
				CROQ'IN SUSHI SARL						
				Favresse Marie-Hélène (schoonheidssalon)						
				BERTRAND SA (AD Delhaize)						
				Servais Alain (bloemen)						
			2014		15 940	98,33%	1 803 574,04	28 901 463,22	29 466 482,88	13 314 987,23
	Namen-Noord	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge		BE OTS SRL						
				CGB Corporate SPRL (Cash Converters)						
		rue de Sardanson 2, 5004 Bouge		2 HB ANS SPRL (haircare)						
		Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge		C&A België cv						
		Chaussée de Louvain 257, 5004 Bouge		MESTDAGH SA						
		rue Louis Albert 7, 5020 Champion								
		Rue Louis Albert 5-7, 5020 Champion		ZEEMAN textielSupers NV						
		rue Louis Albert 5, 5020 Champion		JBC nv						
		rue Louis Albert 3, 5020 Champion		CHAUSSURES LACHAPELLE SA						
		Rue Louis Albert 6A, 5020 Champion		SND sa (Trafic)						
		Rue Louis Albert 6, 5020 Champion		NovaSYO BVBA (bedden en matrassen)						
		Chaussée de Louvain 562, 5020 Champion		ALDI Gembloux sa						
		Chaussée de Louvain 564, 5020 Champion		Maisons du Monde						
		Chaussée de Louvain 564B, 5020 Champion		Le Fu SPRL						
			1990 - 2012		14 868	100,00%	1 550 013,47	23 110 568,07	19 340 706,01	12 419 525,11
	Namen-Zuid	Avenue du Prince de Liege 115, 5100 Jambes		Fnac Vanden Borre nv						
		Avenue Prince de Liège 117, 5100 Jambes		BELCOMMA BV						
		Avenue Prince de Liège 114/120, 5100 Jambes		X'O Wallonië NV						
		Chaussée de Liege 519, 5100 Jambes		Burger Brands Belgium NV						
		Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent		KREFEL nv						
		Chaussée de Marche 586, 5101 Erpent		LOVIC S.A.						
			1968 - 2015		8 523	100,00%	744 238,88	13 327 481,93	13 121 719,66	7 119 425,11

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
Oost- Vlaanderen	Dendermonde- Mechelsestwg	Mechelsesteenweg 144, 9200 Dendermonde	1974 - 1991	MYCOR NV (Fashion Store)	13 862	82,54%	1 069 369,35	18 054 058,82	8 179 029,16	11 579 194,04
		Mechelsesteenweg 138 D, 9200 Dendermonde								
		Mechelsesteenweg 136, 9200 Dendermonde								
		Mechelsesteenweg 140, 9200 Dendermonde		LEEN BAKKER BELGIE nv						
		Mechelsesteenweg 138, 9200 Dendermonde		FUN BELGIUM nv						
		Mechelsesteenweg 138, 9200 Dendermonde		Basic Fit België						
		Mechelsesteenweg 51, 9200 Dendermonde		KREFEL nv						
		Oude Vest 70, 9200 Dendermonde		KRUIDVAT bvba						
		Mechelsesteenweg 35, 9200 Dendermonde		GAM NV						
	Eeklo	Stationstraat 76, 9900 Eeklo	1998 - 2005	Verhaeghe Peter BVBA (KVIK)	12 199	100,00%	1 516 688,26	22 494 484,24	19 746 074,25	10 190 058,30
		Stationstraat - Krügercenter, 9900 Eeklo		DAMART TSD nv						
				Hunkemöller Belgium NV						
				HANS ANDERS BELGIE BVBA						
		Stationstraat 82N - Krügercenter, 9900 Eeklo		L&L Retail Belgium SA						
		Stationstraat 82M - Krügercenter, 9900 Eeklo		ZEB - SOMNIUM NV						
		Stationstraat 82L - Krügercenter, 9900 Eeklo		C&A België cv						
		Stationstraat 82D - Krügercenter, 9900 Eeklo		ZEB - Saverno NV						
		Stationstraat 82J - Krügercenter, 9900 Eeklo		L.TORFS NV						
		Stationstraat 82H - Krügercenter, 9900 Eeklo		HEMA BELGIE BVBA						
		Stationstraat 82G - Krügercenter, 9900 Eeklo		Fnac Vanden Borre nv						
		Stationstraat 82F - Krügercenter, 9900 Eeklo		JBC nv						
		Stationstraat 82J - Krügercenter, 9900 Eeklo		ADL Consult BVBA						
				Sportschool De Poorter CVBA						
		Stationstraat 82C - Krügercenter, 9900 Eeklo		LIDL						
		Stationstraat 82A - Krügercenter, 9900 Eeklo		ELECTRO AV nv						
		Stationstraat 78 - Krügercenter, 9900 Eeklo		Tijdloos BVBA						
	Gent-Zuid	Kortrijksesteenweg 1178, 9051 Sint-Denijs-Westrem	1978 - 2003	FUN BELGIUM nv	14 666	100,00%	1 937 479,03	29 023 434,18	20 206 031,71	12 250 790,64
		Kortrijksesteenweg 1036, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Retail Concepts NV (AS Adventure)						
				Signify Belgium NV						
		Kortrijksesteenweg, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Retail Estates NV						
		Kortrijksesteenweg 1038, 9051 Sint-Denijs-Westrem		GDW-Gent BV						
		Kortrijksesteenweg 1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Fnac Vanden Borre nv						
		Kortrijksesteenweg 1192B, 9051 Sint-Denijs-Westrem		KREFEL nv						
		Kortrijksesteenweg 1182A, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Slaapadvies BVBA						
		Wallenkenstraat 28, 9051 Sint-Denijs-Westrem		IXINA - MATOXI BV						
		Wallenkenstraat 24, 9051 Sint-Denijs-Westrem		L.TORFS NV						
		Wallenkenstraat 26, 9051 Sint-Denijs-Westrem		ZEB - Wamo BVBA						
		Kortrijksestenweg 1206, 9051 Sint-Denijs-Westrem		CARPETLAND nv						

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
Oost- Vlaanderen	Ovl-Individuele baanwinkels en andere	Fratersplein 11, 9000 Gent	1974 - 2015	LIDL	35 278	100,00%	3 104 281,45	50 399 364,36	50 649 161,48	29 468 388,94
		Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge		Slaapadvies BVBA						
				L.TORFS NV						
				ZEB - Wamo BVBA						
		Maisstraat 3, 9060 Zelzate		JBC nv						
		Antwerpse Steenweg 71, 9080 Lochristi		MODEMAKERS FASHION nv						
		Antwerpse Steenweg 73, 9080 Lochristi								
		Antwerpsesteenweg 84, 9080 Lochristi		DAMART TSD nv						
				AUGUSTYNS BVBA (verkoop keukens)						
		Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle								
		Zelebaan 63/A000, 9160 Lokeren								
		Zelebaan 63, 9160 Lokeren		L&L Retail Belgium SA						
		Zelebaan 61, 9160 Lokeren		LEEN BAKKER BELGIE nv						
		Zelebaan 65, 9160 Lokeren		FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
		Zelebaan 69, 9160 Lokeren		E5 Fashion BV						
		Zelebaan 67, 9160 Lokeren		Van Haren Schoenen BV						
	Zelebaan Lot B, 9160 Lokeren									
	Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren	KREFEL nv								
		EXTERIOO OOST-VLAANDEREN NV								
	Grote Baan 154, 9250 Waasmunster	TDM Products Belgium bvba								
	Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst	Van Haren Schoenen BV								
	Gentsesteenweg 442, 9300 Aalst	CARPETLAND nv								
	Pieter Corneliskaai 16A, 9300 Aalst	BRICO BELGIUM nv								
	Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove	JBC nv								
	Steenweg 389, 9470 Denderleeuw	ALDI Erpe Mere nv								
	Provincieweg 266, 9550 Herzele	MODEMAKERS FASHION nv								
	Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm	JOETRON BV								
	Kortrijksesteenweg 18, 9830 Sint-Martens-Latem	KEUKENBARON BV (FAILLIET)								
	Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas									

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitiewaarde	Verzekerde Waarde
Oost-Vlaanderen	Ovl-Wetteren	Oude Heerbaan 7, 9230 Wetteren								
		Oude Heerbaan 5, 9230 Wetteren		BEKINTEX NV						
				ULRIKA BVBA						
				De Rijkce B.V. (groothandel bloemen en planten)						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 13, 9230 Wetteren		AMELIM NV						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 12 A en 12 B, 9230 Wetteren		ATITA NV (papierwaren)						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 11, 9230 Wetteren		JBC nv						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 10, 9230 Wetteren		L.TORFS NV						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 9, 9230 Wetteren		Fnac Vanden Borre nv						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 8, 9230 Wetteren		Slaapadvies BVBA						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 7, 9230 Wetteren		Sportsdirect.com Belgium						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 6 A, 9230 Wetteren		Veritas NV						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 6 B, 9230 Wetteren		Caprera BVBA						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 5, 9230 Wetteren		L&L Retail Belgium SA						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 4, 9230 Wetteren		REDISCO bvba						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 3, 9230 Wetteren		Parfumerie ICI PARIS XL SA						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 2, 9230 Wetteren		C&A België cv						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 1, 9230 Wetteren		ZEB - Wamo BVBA						
		Hoek Brusselsesteenweg-Oosterzelesteenweg, 9230 Wetteren								
			1996 - 2008		25 245	100,00%	1 920 432,24	28 378 277,48	26 084 511,35	21 087 631,91
	Sint-Niklaas	Parklaan 50, 9100 Sint-Niklaas		GUNGO BVBA (IXINA)						
				NSEKA-MASSALA A.						
		Parklaan 87, 9100 Sint-Niklaas		FUN BELGIUM nv						
		Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas		ALDI REAL ESTATE NV						
			1996 - 2008		5 008	89,34%	562 041,83	8 901 602,05	5 440 289,02	4 183 278,30
Vlaams-Brabant	Halle	Edingsesteenweg 75, 1500 Halle		Colim NV						
		Edingensesteenweg 75, 1500 Halle		ACTION BELGIUM BVBA						
		Bergensesteenweg 162, 1500 Halle		AVEVE nv						
		Bergensesteenweg 460, 1600 Sint-Pieters-Leeuw		Chalet Center NV						
		Demaeghtlaan 216-218, 1500 Halle		MAXI ZOO BELGIUM bvba						
			1964 - 2002		6 475	100,00%	406 400,34	6 295 063,42	4 612 805,24	5 408 691,49
	Leuven-Oost	Tiensesteenweg 410, 3360 Korbeek-Lo		LOVANIX BVBA (Ixina)						
		Tiensesteenweg 370, 3360 Korbeek-Lo		TEGEL CONCEPT BVBA						
		Tiensesteenweg 393, 3360 Korbeek-Lo		FUN BELGIUM nv						
		Tiensesteenweg 1B, 3360 Korbeek-Lo		MEDI-MARKET Parapharmacies SA						
		Ridderstraat 2-12, 3360 Bierbeek		MODEMAKERS FASHION nv						
				FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
		Ridderstraat 10, 3360 Bierbeek		LEEN BAKKER BELGIE nv						
		Ridderstraat 12, 3360 Bierbeek		JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV						
				ACTION BELGIUM BVBA						
				L.TORFS NV						
			1987 - 1993		11 008	100,00%	1 581 330,66	21 888 971,83	19 862 550,24	9 195 193,19

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitiewaarde	Verzekerde Waarde
Vlaams-Brabant	VBr-Individuele baanwinkels en andere	Ruisbroeksesteenweg 2, 1600 Sint-Pieters-Leeuw		E5 Fashion BV						
		Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek (Vl.Br.)		GOBREL sa						
		Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek (Vl.Br.)								
		Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek (Vl.Br.)		Atlantis SPRL						
		Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek (Vl.Br.)								
		Verlengde Stallestraat 200, 1620 Drogenbos		Retail Concepts NV (AS Adventure)						
		Verlengde Stallestraat 219, 1620 Drogenbos		Fnac Vanden Borre nv						
		Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius-Rode/Rhode-Saint-Genèse		CEMEPRO sprl (chateau d'ax)						
		Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius-Rode/Rhode-Saint-Genèse								
		Ninoofsesteenweg 385, 1700 Dilbeek		FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
		Assesteenweg 66, 1740 Ternat		TDM Products Belgium bvba						
		Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde		ACTION BELGIUM BVBA						
				DEVOTEC BVBA						
		Goudbloemstraat 2, 1800 Vilvoorde		KHARBAGH- ZAIDI						
		Goudbloemstraat 4, 1800 Vilvoorde		ZERRAD - CHTAOU						
		Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen		Van Haren Schoenen BV						
		Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent		JBC nv						
		Brusselsesteenweg 490, 3090 Overijse		ALDI Cargovil-Zemst nv						
				AVA PAPIERWAREN nv						
				KREFEL nv						
	VBr-Kamphenhout	Herseltsesteenweg 74/76, 3200 Aarschot		E5 Fashion BV						
		Leuvensesteenweg 168, 3290 Diest		LEEN BAKKER BELGIE nv						
		Leuvensesteenweg166, 3290 Diest		KEUKENBARON BV (FAILLIET)						
		Leuvenselaan 497, 3300 Tienen		Aldi Heusden-Zolder						
		Leuvenselaan 483, 3300 Tienen		E5 Fashion BV						
			1970 - 2004		25 419	100,00%	3 230 893,18	43 379 192,01	35 950 802,25	21 232 977,46
	VBr-Sint-Joris-Winge	Mechelsesteenweg 44, 1910 Kampenhout		Euro Shoe Group N.V.						
		Mechelsesteenweg 46, 1910 Kampenhout		FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
		Mechelsesteenweg 93, 1910 Kampenhout		NORDEX nv						
				Standaard Boekhandel NV						
		Mechelsesteenweg 89 B, 1910 Kampenhout		ZEEMAN textielSupers NV						
	VBr-Individuele baanwinkels en andere	Mechelsesteenweg 91, 1910 Kampenhout		CASA INTERNATIONAL NV						
				DRINKS SUPPLY BV						
				Swiss Sense BV						
		Mechelsesteenweg 50, 1910 Kampenhout		MODEMAKERS FASHION nv						
			1989 - 2004		5 640	100,00%	712 492,38	10 820 079,63	4 369 039,52	4 711 200,00
	VBr-Sint-Joris-Winge	Gouden Kruispunt 69, 3390 Tielt-Winge		MODEMAKERS FASHION nv						
		Aarschotsesteenweg 9, 3390 Sint-Joris-Winge		LEEN BAKKER BELGIE nv						
				Retail Concepts NV (AS Adventure)						
				FUN BELGIUM nv						
				Van Haren Schoenen BV						
			1984 - 2011		8 863	100,00%	1 221 287,26	18 860 331,33	18 204 880,14	7 403 433,62

BELGIË												
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde		
Vlaams- Brabant	Zaventem	Leuvensesteenweg 375, 1930 Zaventem		CARPETLAND nv VONIKA BVBA VONIKA BVBA BC FOODS B.V. CARE4CARS NV DINA BV A&CC CLEAN BV								
		Leuvensesteenweg 350, + 350, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		HUBO BELGIE nv								
		Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		Bedden en Matrassen BV COOLBLUE BELGIE NV								
		Jozef Van Damstraat 3C, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		ANISERCO nv Retail Partners Colruyt Group NV ZEEMAN textielSupers NV KRUIDVAT bvba								
		Leuvensesteenweg 413, 1930 Zaventem		E5 Fashion BV								
						1967 - 1996	16 587	100,00%	1 456 331,74	20 662 442,26	20 045 305,70	13 855 438,72
Waals- Brabant	Braine l'Alleud	Av de la belle Province 37-39, 1420 Braine-l'Alleud		AVA PAPIERWAREN nv								
		Av de la belle Provence 21, 1420 Braine-l'Alleud										
		Av de la belle Province 31, 1420 Braine-l'Alleud		Proximus NV (Belgacom)								
		Av de la belle Province 35, 1420 Braine-l'Alleud		REDISCO bvba								
		Av de la belle Province 27, 1420 Braine-l'Alleud		C&A België cv								
		Av de la belle Province 29, 1420 Braine-l'Alleud		ANISERCO nv								
		Av de la belle Province 33, 1420 Braine-l'Alleud		JUNTOO WEST-VLAANDEREN EN WALLONIE NV NEW MTB SRL (King Jouet)								
		Av de la belle Province 25, 1420 Braine-l'Alleud		ORANGE BELGIUM NV								
	Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud		CASA INTERNATIONAL NV JOMA BV									
					1989 - 2008	8 535	93,37%	828 041,81	13 924 326,37	15 180 854,39	7 129 448,94	
	WBr-Individuele baanwinkels en andere	WBr-Individuele baanwinkels en andere	Avenue Reine Astrid 4/6, 1300 Wavre		BBK Expansion BVBA (Babykid)							
			Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre		Bibliopolis SPRL							
			Rue des Carabiniers, 1300 Wavre		Régie d'électricité de la ville de Wavre							
Rue du Bosquet 10 en 10A, 1370 Jodoigne				MD SPORT SA								
Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo				CARPETLAND nv								
Grand Route 49, 1435 Corbais				CHAUSSURES MANIET SA								
				1958 - 2013	5 775	98,46%	526 841,48	8 688 568,54	10 232 351,02	4 823 968,09		
WBr-Nivelles	WBr-Nivelles	Chaussée de Namur 55C, 1400 Nivelles		Basic Fit België								
		Chaussée de Namur 55D, 1400 Nivelles		SND sa (Trafic)								
		Avenue de Centenaire 42, 1400 Nivelles		BRICO BELGIUM nv								
		Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles		ALDI REAL ESTATE NV								
		Chaussée de Namur 55A, 1400 Nivelles		Jouets BROZE SA								
		Chaussée de Namur 55B, 1400 Nivelles		Menatam SA (Eggo)								
Chaussée de Namur, 1400 Nivelles		Fnac Vanden Borre nv										
				1984 - 2018	9 726	100,00%	1 098 040,90	16 913 454,58	14 561 786,65	8 124 314,04		

BELGIË										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
West- Vlaanderen	Brugge-Noord	Sint-Pieterskaai 20 A, 8000 Brugge		HEMA BELGIE BVBA						
		Sint-Pieterskaai 20, 8000 Brugge		Delix 88 BVBA						
		Sint-Pieterszuidstraat en Veemarktstraat, 8000 Brugge		LIDL Euro Shoe Group N.V. ADL Consult BVBA IDEWE VZW Colim NV LEEN BAKKER BELGIE nv ACTION BELGIUM BVBA Omega (BWC) MAXI ZOO BELGIUM bvba KRUIDVAT bvba ZEEMAN textielSupers NV X'PO WEST- EN OOST-VLAANDEREN NV						
			1965 - 2012		14 938	100,00%	1 447 832,20	22 072 554,64	21 556 884,83	12 477 997,45
West- Vlaanderen	Kortrijk-Noord	Ringlaan 32, 8500 Kortrijk		D. Fashion NV (Giks) IMETAM bvba L.TORFS NV DE MAMBO B.V.B.A. Colim NV						
		Ringlaan 11, 8520 Kuurne								
		Ringlaan, 8520 Kuurne								
		Ter Ferrants 1, 8520 Kuurne		Fnac Vanden Borre nv						
		Ter Ferrants 3, 8520 Kuurne		Euro Shoe Group N.V.						
		Ter Ferrants 4, 8520 Kuurne		AVA PAPIERWAREN nv						
		Ter Ferrants 2, 8520 Kuurne		BELCOMMA BV LEEN BAKKER BELGIE nv						
			1987 - 2015		12 714	96,70%	1 035 077,02	15 331 971,70	10 992 680,23	10 620 247,66
West- Vlaanderen	Roeselare	Brugsestraat 377, 8800 Roeselare		BRICO BELGIUM nv						
		Brugsesteenweg 508-510, 8800 Roeselare		MAEBEROEK BV						
		Mercury Centrum - Brugsestw 363, 8800 Roeselare		BIG BAZAR NV						
		Brugsesteenweg 524, 8800 Roeselare		IMETAM bvba BELGIAN POSTERS						
		Brugsesteenweg 356 B, 8800 Roeselare		Seats and sofas N.V.						
		Brugsesteenweg 356 A, 8800 Roeselare		Omega NV						
		Brugsesteenweg 356 C, 8800 Roeselare		Fnac Vanden Borre nv						
			1993 - 2007		12 863	100,00%	1 470 668,47	20 188 424,69	16 227 231,05	10 744 710,21
West- Vlaanderen	WVl-Individuele baanwinkels en andere	Torhoutsestraat 45, 8020 Ruddervoorde		MATCH sa						
		Maalsesteenweg 166, 8310 Sint-Kruis		MEUBELN DE ABDIJ bvba						
		Maalsesteenweg 255, 8310 Sint-Kruis		C&A België cv						
		Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende		IMETAM bvba						
		Biezenstraat 16, 8430 Middelkerke		ACTION BELGIUM BVBA						
		Koninklijke Baan 228, 8670 Koksijde		Euro Shoe Group N.V.						
		Frankrijklaan 2, 8970 Poperinge		Omega (BWC)						
			1950 - 1998		8 598	100,00%	861 428,94	11 415 135,43	11 999 281,57	7 182 074,04
West- Vlaanderen	WVl-Sint-Eloois- Vijve	Gentseweg 520, 8793 Sint-Eloois-Vijve		AVA PAPIERWAREN nv Mekowa BVBA (Gamma) Bonquet Robert BVBA						
			1988		4 952	80,92%	358 231,80	5 405 745,77	5 821 410,21	4 136 500,43

NEDERLAND										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
Zeeland	Middelburg	Mortiereboulevard 10, 4336 RA Middelburg		Kwantum Nederland B.V.						
		Mortiereboulevard 12, 4336 RA Middelburg		Goossens Meubelen B.V.						
		Mortiereboulevard 14, 4336 RA Middelburg		Leen Bakker Nederland B.V.						
		Mortiereboulevard 16, 4336 RA Middelburg		Pronto Zeeland B.V.						
		Mortiereboulevard 18, 4336 RA Middelburg		Swiss Sense B.V.						
		Mortiereboulevard 20, 4336 RA Middelburg		Profijt Zeeland B.V.						
		Mortiereboulevard 22, 4336 RA Middelburg		Tulp Verkoop B.V.						
		Mortiereboulevard 24, 4336 RA Middelburg		De Badenman B.V.						
		Mortiereboulevard 26, 4336 RA Middelburg		BCC (Elektro-Specialzaken)						
		Mortiereboulevard 28, 4336 RA Middelburg		Keukenconcurrent Nederland B.V.						
		Mortiereboulevard 30, 4336 RA Middelburg		Bruynzeel Keukens B.V.						
		Mortiereboulevard 32, 4336 RA Middelburg		Beter Bed B.V.						
		Mortiereboulevard 36, 4336 RA Middelburg		Blokker B.V.						
		Mortiereboulevard 4, 4336 RA Middelburg		Media Markt Saturn Holding Nederland B.V.						
			2006		26 342	100,00%	2 534 232,35	30 560 251,98	32 914 097,85	16 963 800,00
Zuid-Holland	Naaldwijk	Hovenierstraat 127, 2671 ZP Naaldwijk		Grando Keukens Naaldwijk V.O.F.						
		Gezelstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk		M. Bonnet						
		Hovenierstraat 131, 2671 ZP Naaldwijk		Beter Bed B.V.						
		Warmoezenierstraat1, 2671 ZP Naaldwijk		De Mandemakers Groep B.V.						
		Hovenierstraat 129, 2671 ZP Naaldwijk		J.M.F. Jansen						
		Warmoezenierstraat 19, 2671 ZP Naaldwijk		The Fitness Experience Naaldwijk B.V.						
		Warmoezenierstraat 17, 2671 ZP Naaldwijk		Meubelcentrum Lissabon B.V.						
		Warmoezenierstraat 15, 2671 ZP Naaldwijk		Leen Bakker Nederland B.V.						
		Warmoezenierstraat 13, 2671 ZP Naaldwijk		Meubelcentrum Lissabon B.V.						
		Warmoezenierstraat 11, 2671 ZP Naaldwijk		Roobol Woontextiel B.V.						
		Gildestraat 104-106, 2671 ZP Naaldwijk		Kwantum Nederland B.V.						
		Gezelstraat 7b en 9, 2671 ZP Naaldwijk		Jysk B.V.						
		Gezelstraat 7, 2671 ZP Naaldwijk		Quartero Interior and Kitchen						
		Warmoezenierstraat 5+7, 2671 ZP Naaldwijk		Naaldwijk Invest N.V.						
		Warmoezenierstraat 7, 2671 ZP Naaldwijk		IMPEGNO NEDERLAND B.V.						
		Warmoezenierstraat 3+5, 2671 ZP Naaldwijk		Panorama Studios V.O.F.						
		Gildestraat 109-110, 2671 ZP Naaldwijk		Troost Interieurs B.V.						
		Warmoezenierstraat, 2671 ZP Naaldwijk		VINK & VINK NAALDWUJK BV						
		Warmoezenierstraat 9, 2671 ZP Naaldwijk		Keuken Vision Naaldwijk B.V.						
		Hovenierstraat 133, 2671 ZP Naaldwijk		Tsang-Chen V.O.F.						
			1998 - 2004		20 932	100,00%	1 753 610,26	18 701 082,78	20 550 798,29	23 107 300,00

NEDERLAND											
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde	
Zuid- Holland	Spijkenisse	Lucebertstraat 76, 3202 SW Spijkenisse		RIVIERA MAISON B.V.							
		Lucebertstraat 72, 3202 SW Spijkenisse		Hoogenboezem Meubelen B.V.							
		Lucebertstraat 68, 3202 SW Spijkenisse		Beter Bed B.V.							
		Lucebertstraat 64, 3202 SW Spijkenisse		Jysk B.V.							
		Lucebertstraat 60, 3202 SW Spijkenisse		Kwantum Nederland B.V.							
		Lucebertstraat 56, 3202 SW Spijkenisse		Leen Bakker Nederland B.V.							
		Lucebertstraat 52, 3202 SW Spijkenisse		Meubelcentrum Lissabon B.V.							
		Lucebertstraat, 3202 SW Spijkenisse									
		Lucebertstraat 48, 3202 SW Spijkenisse		X2O Badkamers BV							
		Lucebertstraat 44, 3202 SW Spijkenisse		Dudaco B.V							
		Lucebertstraat 38, 3202 SW Spijkenisse		Prominent Comfort Producten B.V.							
		Lucebertstraat 34, 3202 SW Spijkenisse		APS B.V.							
		Lucebertstraat 36, 3202 SW Spijkenisse		Turfpoort B.V.							
		Lucebertstraat 30, 3202 SW Spijkenisse		Carpet-Land B.V.							
		Lucebertstraat 32, 3202 SW Spijkenisse		SANI-DUMP B.V.							
		Lucebertstraat 28, 3202 SW Spijkenisse		De Watertuin Spijkenisse B.V.							
		Lucebertstraat 22, 3202 SW Spijkenisse		Roobol Woontextiel B.V.							
		Lucebertstraat 18, 3202 SW Spijkenisse		Lampidee B.V							
		Lucebertstraat 14, 3202 SW Spijkenisse		BCC (Elektro-Specialzaken)							
		Lucebertstraat 10, 3202 SW Spijkenisse		Bruynzeel Keukens B.V.							
		Lucebertstraat 6, 3202 SW Spijkenisse		Swiss Sense B.V.							
		Lucebertstraat 2, 3202 SW Spijkenisse		Wooning Keukens & Sanitair B.V.							
		Lucebertstraat 26, 3202 SW Spijkenisse		Keukenconcurrent Nederland B.V.							
Lucebertstraat 42, 3202 SW Spijkenisse		Zon en scherm spijkenisse B.V.									
Constantstraat 4, 3202 SW Spijkenisse											
Constantstraat 2, 3202 SW Spijkenisse				Rofra Meubelen Spijkenisse B.V.							
Lucebertstraat, 3202 SW Spijkenisse				Infozuil Nederland							
Constantstraat 2 TO, 3202 SW Spijkenisse											
Lucebertstraat, 3202 SW Spijkenisse											
			2009		28 527	99,70%	3 298 476,86	43 001 577,49	47 283 002,42	22 080 000,00	
Gelderland	Apeldoorn	Het Rietveld 10, 7321 CT Apeldoorn		Collins Foods Netherlands Limited							
		Het Rietveld 14, 7321 CT Apeldoorn		Wooncentrum De Groot Apeldoorn B.V.							
		Het Rietveld 2, 7321 CT Apeldoorn		Keuken & Bad Apeldoorn B.V.							
		Het Rietveld 22, 7321 CT Apeldoorn		Kvik NL B.V.							
		Het Rietveld 26 (Gelijkvloers), 7321 CT Apeldoorn		totaalBED B.V.							
		Het Rietveld 28 (Gelijkvloers), 7321 CT Apeldoorn									
		Het Rietveld 32, 7321 CT Apeldoorn		Keukenconcurrent Nederland B.V.							
		Het Rietveld 28 + 32 (1e Verdieping), 7321 CT Apeldoorn		Wooncentrum De Groot Apeldoorn B.V.							
		Het Rietveld 34, 7321 CT Apeldoorn		Beter Bed B.V.							
		Het Rietveld 36, 7321 CT Apeldoorn		Swiss Sense B.V.							
		Het Rietveld 4, 7321 CT Apeldoorn		Carpet-Land B.V.							
		Het Rietveld 40 (1e Verdieping), 7321 CT Apeldoorn		Huus Apeldoorn BV							
		Het Rietveld 42, 7321 CT Apeldoorn		Beter Bed B.V.							
		Het Rietveld 44, 7321 CT Apeldoorn		X2O Badkamers BV							
		Het Rietveld 38, 7321 CT Apeldoorn		V.O.F. Wooncentrum							
		Het Rietveld 6, 7321 CT Apeldoorn		Kluswijs B.V.							
		Het Rietveld 8, 7321 CT Apeldoorn		HLC Wereld B.V.							
					2004 - 2005		23 940	100,00%	1 618 522,29	22 364 145,87	16 162 110,60
	Duiven	Nieuwgraaf 6, 6921 RJ Duiven			Leen Bakker Nederland B.V.						
			1986		3 000	100,00%	279 774,30	4 771 792,66	4 546 399,86	2 763 100,00	

NEDERLAND										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
NL Limburg	Heerlen	In de Cramer 146, 6412 PM Heerlen		Turfpoort B.V.						
		In de Cramer 146 A, 6412 PM Heerlen		Van den Heuvel Verlichting/Kleinmeubel B.V.						
		In de Cramer 146 B, 6412 PM Heerlen		Keukenkampioen B.V.						
		In de Cramer 146 C, 6412 PM Heerlen		Bruynzeel Keukens B.V.						
		In de Cramer 148, 6412 PM Heerlen		KUCHEN BOULEVARD BV						
		In de Cramer 148 A-B, 6412 PM Heerlen		Nuva Keukens B.V.						
		In de Cramer 150, 6412 PM Heerlen		Tapijtcentrum Nederland B.V.						
		In de Cramer 152, 6412 PM Heerlen		Carpet-Land B.V.						
		In de Cramer 154, 6412 PM Heerlen		HACO Heerlen B.V.						
		In de Cramer 156-158, 6412 PM Heerlen		Lamp en Licht Heerlen B.V.						
		In de Cramer 160, 6412 PM Heerlen		Horeca Groep Heerlen B.V.						
		In de Cramer 162, 6412 PM Heerlen		Prenatal moeder en kind B.V.						
		In de Cramer 164, 6412 PM Heerlen		Pronto Wonen Heerlen B.V.						
		In de Cramer 166, 6412 PM Heerlen		Brugman Keukens & Badkamers B.V.						
		In de Cramer 168-176, 6412 PM Heerlen		Goossens Meubelen B.V.						
		In de Cramer 168, 6412 PM Heerlen		X2O Badkamers BV						
		In de Cramer 178, 6412 PM Heerlen		DMG Meubelen B.V.						
		In de Cramer 180, 6412 PM Heerlen		Budget Home Store Heerlen B.V.						
		In de Cramer 182, 6412 PM Heerlen		Trendhopper Heerlen B.V.						
		In de Cramer 184, 6412 PM Heerlen		K&D B.V.						
		In de Cramer 186-188, 6412 PM Heerlen		Sijben Wooncenter B.V.						
		In de Cramer 190, 6412 PM Heerlen		DMG Meubelen B.V.						
		In de Cramer 64, 6412 PM Heerlen		Fast food Boer Biet Heerlen V.O.F.						
		In de Cramer 66, 6412 PM Heerlen		Leen Bakker Nederland B.V.						
		In de Cramer 68A, 6412 PM Heerlen		Woonmekka B.V.						
		In de Cramer 68, 6412 PM Heerlen		Knibbeler Meubel B.V.						
		In de Cramer 70, 6412 PM Heerlen		Kwantum Nederland B.V.						
		In de Cramer 74, 6412 PM Heerlen		Seats and Sofas B.V.						
		In de Cramer 76, 6412 PM Heerlen		Woonsquare B.V.						
		In de Cramer 78B, 6412 PM Heerlen		DFS trading Limited						
		In de Cramer 80, 6412 PM Heerlen		Jysk B.V.						
		In de Cramer 78, 6412 PM Heerlen		Pets place Retail B.V.						
		In de Cramer 78C, 6412 PM Heerlen		Sanisale.com						
		In de Cramer 82, 6412 PM Heerlen		Praxis Vastgoed B.V.						
		In de Cramer 84, 6412 PM Heerlen		Bulfes Nederland B.V.						
		In de Cramer 86-88-90, 6412 PM Heerlen		Babypark Kesteren B.V.						
		In de Cramer 92, 6412 PM Heerlen		Casa Nederland BV						
		In de Cramer 94 - 96, 6412 PM Heerlen		Gorissen Keukens V.O.F.						
		In de Cramer 96A, 6412 PM Heerlen								
		In de Cramer 98, 6412 PM Heerlen		Nederlands slaapcentrum BV						
	In de Cramer 98 A + 100 (deel), 6412 PM Heerlen		De Badenman B.V.							
	In de Cramer 100, 6412 PM Heerlen		Sawiday netherlands B.V.							
	In de Cramer 102, 6412 PM Heerlen									
	In de Cramer 102A, 6412 PM Heerlen		Beter Bed B.V.							
	In de Cramer 104, 6412 PM Heerlen									
	In de Cramer 106, 6412 PM Heerlen		Swiss Sense B.V.							
In de Cramer 106A, 6412 PM Heerlen		Tempur Sealy Benelux B.V.								
In de Cramer 108, 6412 PM Heerlen		Blokker B.V.								
In de Cramer, 6412 PM Heerlen		Tuincentrum Heerlen B.V.								
		1991 - 2004			81 676	100,00%	8 322 626,73	113 939 365,41	116 240 351,51	76 498 100,00
	Maastricht	Pontonniersweg 19, 6219 PK Maastricht		Beter Bed B.V.						
		Belvédèrelaan 80, 6219 PK Maastricht								
		Pontonniersweg 17, 6219 PK Maastricht		Carpet-Land B.V.						
		Belvédèrelaan 82, 6219 PK Maastricht		Jysk B.V.						
		Belvédèrelaan 86, 6219 PK Maastricht		Kwantum Nederland B.V.						
		Belvédèrelaan 84, 6219 PK Maastricht		Leen Bakker Nederland B.V.						
		2020			7 878	100,00%	653 925,82	9 982 436,19	10 068 762,69	7 257 800,00

NEDERLAND										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettingsgraad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
Noord- Brabant	Total Provinces by Cluster	Kruisvoort 30, 4814 RZ Breda		Beter Bed B.V.						
		Kruisvoort 32, 4814 RZ Breda		Brugman Keukens & Badkamers B.V.						
		Kruisvoort 34, 4814 RZ Breda		Mameho B.V.						
		Kruisvoort 38, 4814 RZ Breda		Trendhopper Breda B.V.						
		Kruisvoort 40, 4814 RZ Breda		Kwantum Nederland B.V.						
		Kruisvoort 42, 4814 RZ Breda		Mameho B.V.						
		Kruisvoort 48, 4814 RZ Breda		Sanisale.com breda B.V.						
		Kruisvoort 50, 4814 RZ Breda		Hoogenboezem Meubelen B.V.						
		Kruisvoort 52, 4814 RZ Breda		Bruynzeel Keukens B.V.						
		Kruisvoort 54B, 4814 RZ Breda		Tempur Benelux Retail B.V.						
	Breda	Kruisvoort 54A, 4814 RZ Breda		Tulp Verkoop B.V.						
		Kruisvoort 56, 4814 RZ Breda		Swiss Sense B.V.						
		Kruisvoort 58, 4814 RZ Breda		De Mandemakers Groep B.V.						
		Kruisvoort 60+62, 4814 RZ Breda		Woonexpress B.V.						
		Kruisvoort 44, 4814 RZ Breda		Lamp en Licht Retail B.V.						
		Kruisvoort 46, 4814 RZ Breda		V.O.F. La Plaza						
		Kruisvoort 86, 4814 RZ Breda		Kvik NL B.V.						
		Kruisvoort 88-90, 4814 RZ Breda		Leen Bakker Nederland B.V.						
		Kruisvoort 82, 4814 RZ Breda		Carpet-Land B.V.						
		Kruisvoort 84, 4814 RZ Breda		Haco Breda B.V.						
		Kruisvoort 80, 4814 RZ Breda		JAN Hendrikk Stijlvol Wonen						
		Kruisvoort 78, 4814 RZ Breda		Hoogenboezem Meubelen B.V.						
		Kruisvoort 76, 4814 RZ Breda		Plaza Brabant B.V.						
		Kruisvoort 74, 4814 RZ Breda								
		Kruisvoort 72, 4814 RZ Breda		Sedere B.V.						
		Kruisvoort 70, 4814 RZ Breda		Vloer het Zelf Breda II B.V.						
		Kruistvoort, 4814 RZ Breda		McDonald's Nederland B.V.						
		Kruisvoort 68, 4814 RZ Breda		Grando Retail B.V.						
			1995 - 1996		40 091	100,00%	4 537 299,00	61 498 701,31	62 873 500,95	44 085 400,00

NEDERLAND										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
Noord- Brabant	Den Bosch	Goudsmidstraat 5-7, 5232 BT 's Hertogenbosch		HACO Den Bosch BV						
		Balkweg 13, 5232 BT 's Hertogenbosch		Praxis Vastgoed B.V.						
		Balkweg 21-23, 5232 BT 's Hertogenbosch		Beter Bed B.V.						
		Balkweg 25-27, 5232 BT 's Hertogenbosch		DMG Meubelen B.V.						
		Balkweg 29, 5232 BT 's Hertogenbosch		Bruynzeel Keukens B.V.						
		Balkweg 31, 5232 BT 's Hertogenbosch		Van der Garde Buitenleven B.V.						
		Balkweg 33, 5232 BT 's Hertogenbosch		Carpet-Land B.V.						
		Balkweg 37, 5232 BT 's Hertogenbosch		Kwantum Nederland B.V.						
		Balkweg 39, 5232 BT 's Hertogenbosch		Q1 Sanitair Den Bosch BV						
		Balkweg 41, 5232 BT 's Hertogenbosch		Boro Horeca BV						
		Reitscheweg 2, 5232 BT 's Hertogenbosch		Ernes Den Bosch BV						
		Reitscheweg 4, 5232 BT 's Hertogenbosch		Jysk B.V.						
		Reitscheweg 6, 5232 BT 's Hertogenbosch		Goossens Meubelen B.V.						
		Reitscheweg 8, 5232 BT 's Hertogenbosch		Hoogenboezem Meubelen B.V.						
		Reitscheweg 10, 5232 BT 's Hertogenbosch		Prenatal moeder en kind B.V.						
		Reitscheweg 12, 5232 BT 's Hertogenbosch		Pronto Wonen Den Bosch BV						
		Reitscheweg 14, 5232 BT 's Hertogenbosch		Brugman Keukens & Badkamers B.V.						
		Reitscheweg 16, 5232 BT 's Hertogenbosch		Leen Bakker Nederland B.V.						
		Reitscheweg 20, 5232 BT 's Hertogenbosch		Collins Foods Netherlands Limited						
		Tinnegijeterstraat 29, 5232 BT 's Hertogenbosch		Swiss Sense B.V.						
		Tinnegijeterstraat 25, 5232 BT 's Hertogenbosch		Uitgerust 's-Hertogenbosch BV						
		Tinnegijeterstraat 27, 5232 BT 's Hertogenbosch		KWIZZLER B.V.						
		Tinnegijeterstraat 2 + 12, 5232 BT 's Hertogenbosch		De Mandemakers Groep B.V.						
		Tinnegijeterstraat 24, 5232 BT 's Hertogenbosch		Subway Vof						
		Tinnegijeterstraat 22, 5232 BT 's Hertogenbosch		X2O Badkamers BV						
		Tinnegijeterstraat 28-32, 5232 BT 's Hertogenbosch		Media Markt Saturn Holding Nederland B.V.						
		Goudsmidstraat 23, 5232 BT 's Hertogenbosch		CL Keukens t.h.o.d.n. Keukensale.com						
		Goudsmidstraat 11, 5232 BT 's Hertogenbosch		Beter Bed B.V.						
		Goudsmidstraat 23, 5232 BT 's Hertogenbosch		Hoefnagels-de Wit VOF						
		Balkweg, 5232 BT 's Hertogenbosch								
			1977 - 2017		52 995	100,00%	4 869 399,09	66 870 795,88	68 576 442,32	68 805 800,00
	Roosendaal	Oostplein 1, 4706 NL Roosendaal		OVS GARDEN B.V.						
		Oostplein 11, 4706 NL Roosendaal		CS Keukens h.o.d.n. Keukensale.com						
		Oostplein 13, 4706 NL Roosendaal		CREEBSBURG KEUKENS B.V.						
		Oostplein 15, 4706 NL Roosendaal		Beter Bed B.V.						
		Oostplein 15, 4706 NL Roosendaal								
		Oostplein 15a, 4706 NL Roosendaal		Roobol Woontextiel B.V.						
		Oostplein 1A, 4706 NL Roosendaal		Sep-Ziani VOF						
		Oostplein 3, 4706 NL Roosendaal		SANI4ALL ROOSENDAAL B.V.						
		Oostplein 5, 4706 NL Roosendaal		A-MEUBEL B.V.						
		Oostplein 7, 4706 NL Roosendaal		Kwantum Nederland B.V.						
		Oostplein 9, 4706 NL Roosendaal		Jysk B.V.						
			1993 - 2021		11 920	100,00%	980 686,27	13 679 174,31	13 106 259,71	9 730 500,00
	Zaandam	Pieter Ghijsenlaan 22A, 1506 PV Zaandam		V.O.F. Beddenspecialzaak De Bedstee						
		Pieter Ghijsenlaan 22B, 1506 PV Zaandam		V.O.F. Nils Home Store						
		Pieter Ghijsenlaan 18A+18B, 1506 PV Zaandam		Keukenloods B.V.						
		Pieter Ghijsenlaan 22, 1506 PV Zaandam		Licht Plaza B.V.						
		Pieter Ghijsenlaan 20, 1506 PV Zaandam		Brugman Keukens & Badkamers B.V.						
		Pieter Ghijsenlaan 16C, 1506 PV Zaandam		Haco Zaandam B.V.						
		Pieter Ghijsenlaan 16 A, 1506 PV Zaandam		Swiss Sense B.V.						
		Pieter Ghijsenlaan 16 B, 1506 PV Zaandam		Lamp en Licht Zaandam B.V.						
		Pieter Ghijsenlaan 16 D, 1506 PV Zaandam		SANI-DUMP B.V.						
		Pieter Ghijsenlaan, 1506 PV Zaandam								
			2001		14 533	100,00%	1 064 591,55	13 607 804,95	13 418 659,77	16 620 300,00

NEDERLAND										
Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar	Huurder	Bruto m²	Bezettings- graad	Actuele Huurinkomsten	Reële waarde	Acquisitie- waarde	Verzekerde Waarde
Noord Holland	Cruquius	Cruquiusplein 4, 2142 EV Cruquius		Turfpoort B.V.						
		Cruquiusplein 6, 2142 EV Cruquius		Jysk B.V.						
		Cruquiusplein 10, 2142 EV Cruquius		Media Markt Saturn Holding Nederland B.V.						
		Cruquiusplein 12, 2142 EV Cruquius		Twin Sport Cruquius B.V.						
		Cruquiusplein 16, 2142 EV Cruquius		La Place Food B.V.						
		Cruquiusplein 18-20, 2142 EV Cruquius		Van den Heuvel Verlichting/Kleinmeubel B.V.						
		Cruquiusplein 22, 2142 EV Cruquius		De Badenman B.V.						
		Cruquiusplein 24, 2142 EV Cruquius		Nijman International B.V.						
		Cruquiusplein 26, 2142 EV Cruquius		Roobol Woontextiel B.V.						
		Cruquiusplein 28-30, 2142 EV Cruquius		Bruynzeel Keukens B.V.						
		Cruquiusplein 32, 2142 EV Cruquius		Swiss Sense B.V.						
		Cruquiusplein 34, 2142 EV Cruquius								
		Cruquiusplein 36, 2142 EV Cruquius		HACO Cruquius BV						
		Cruquiusplein 38, 2142 EV Cruquius		De MandemakersGroep Holding B.V. (DMG)						
		Cruquiusplein 40, 2142 EV Cruquius		De Bommel Groep B.V.						
		Cruquiusplein 42, 2142 EV Cruquius		Kwantum Nederland B.V.						
		Cruquiusplein 44, 2142 EV Cruquius		Carpet-Land B.V.						
		Cruquiusplein 46, 2142 EV Cruquius		Beter Bed B.V.						
		Cruquiusplein 48, 2142 EV Cruquius		Keukenkampioen B.V.						
		Cruquiusplein 50, 2142 EV Cruquius		Van Bommel en Kroon Keukens BV						
		Cruquiusplein 52, 2142 EV Cruquius		Leen Bakker Nederland B.V.						
		Cruquiusplein 54, 2142 EV Cruquius		Van 't Hoeft verlichting v.o.f.						
		Cruquiusplein 56, 2142 EV Cruquius		Mirck Verf- en behanghandel v.o.f.						
		Spaarneweg 44, 2142 EV Cruquius		Goedhart Bouwmarkt Cruquius B.V.						
		Spaarneweg 46, 2142 EV Cruquius		D.H.Z. Center Cruquius B.V. (Praxis)						
		Cruquiuzoom 13-15, 2142 EV Cruquius		ACTION EVENTS B.V.						
		Cruquiuzoom 13-15, 2142 EV Cruquius								
		Cruquiuzoom 45, 2142 EV Cruquius								
			2002 - 2009		41 734	99,83%	5 277 350,66	74 101 008,78	74 218 618,72	45 788 400,00
Utrecht	Utrecht cl	Hollantlaan 18, 3526 AR Utrecht		Leen Bakker Nederland B.V.						
		Hollantlaan 26, 3526 AM Utrecht		N.T.U. Utrecht B.V.						
		Hollantlaan 28, 3526 AM Utrecht		SANI-DUMP B.V.						
		Kaap de Goede Hooplaan 7 - 7a, 3526 AM Utrecht		F. Schimmel Beheer B.V.						
		Kaap de Goede Hooplaan 7, 3526 AM Utrecht		RpG Vastgoed BV						
			1990		7 408	100,00%	793 212,79	10 665 808,43	10 654 123,42	7 513 200,00
	Veenendaal	Einsteinnlaan 1, 3902 HN Veenendaal		Wooncentrum Veenendaal B.V.						
		Einsteinnlaan 1 - 3, 3902 HN Veenendaal								
		Einsteinlaan 1, 3902 HN Veenendaal		De Dromenmaker Veenendaal B.V.						
				Bouman vloerservice V.O.F.						
				CIGNAL INFRASTRUCTURE NETHERLANDS BV						
				Vodafone Libertel B.V.						
			2005		18 455	100,00%	1 378 406,55	9 275 359,83	12 589 604,26	27 974 100,00

Aantal panden per vennootschap31.03.2022

Retail Estates	705
Retail Warehousing Invest	27
Finsbury Properties	0
Distriland NV	10
Breda I Invest	16
Breda II Invest	12
Cruquius Invest	28
Heerlen I Invest	22
Heerlen II Invest	26
Naaldwijk Invest	20
Osbroek Invest	28
Retail Estates Middelburg Invest	14
Retail Estates Nederland	36
Spijkenisse Invest	28
Zaandam Invest	15
Totaal aantal panden	987



“ Op 31 maart 2022 bedraagt de bezettingsgraad 97,83%. ”



3. Verslagen van de vastgoeddeskundigen

België

Verslag van Cushman & Wakefield

Dit verslag heeft betrekking op 358 panden van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

“Wij hebben het genoegen u onze update per 31 maart 2022 van de waardering van de Retail Estates portefeuille en 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 verkoopomstandigheden 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 2013, 2014, 2015 en Q1 2016.

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. De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

Onze “investeringswaarde” is gebaseerd op een kapitalisatie van de aangepaste markthuurwaarde, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. 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. Dit wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur. Indien de huidige huur groter is dan de markthuur dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur.

De kapitalisatievoet is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

De portefeuille van Retail Estates NV (incl. Tongeren) heeft op 31.03.2022 een investeringswaarde (incl. correcties) van 588,66 mio EUR en een reële waarde van 574,31 mio EUR. De investeringswaarde is gedaald met 0,57% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een rendement van 6,30%.

De portefeuille van Immobilière Distri-Land NV heeft op 31.03.2022 een investeringswaarde (incl. correcties) van 20,02 mio EUR en een reële waarde van 19,53 mio EUR. De investeringswaarde is gestegen met 1,42% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 7,12%.”

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2022 heeft betrekking op 384 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 670,08 mio EUR en de reële waarde op 653,74 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 43,86 mio EUR, wat een brutorendement van 6,55% vertegenwoordigt.

Verslag van Stadim

Het verslag van Stadim van 31 maart 2022 heeft betrekking op een semi-logistiek complex. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 5,34 mio EUR en de reële waarde op 5,21 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,34 mio EUR, wat een brutorendement van 6,39% vertegenwoordigt.

Nederland

Verslag van Cushman & Wakefield

Het verslag van Cushman & Wakefield van 31 maart 2022 heeft betrekking op 194 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 434,23 mio EUR en de reële waarde op 401,70 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 29,82 mio EUR, wat een brutorendement van 6,87% vertegenwoordigt.

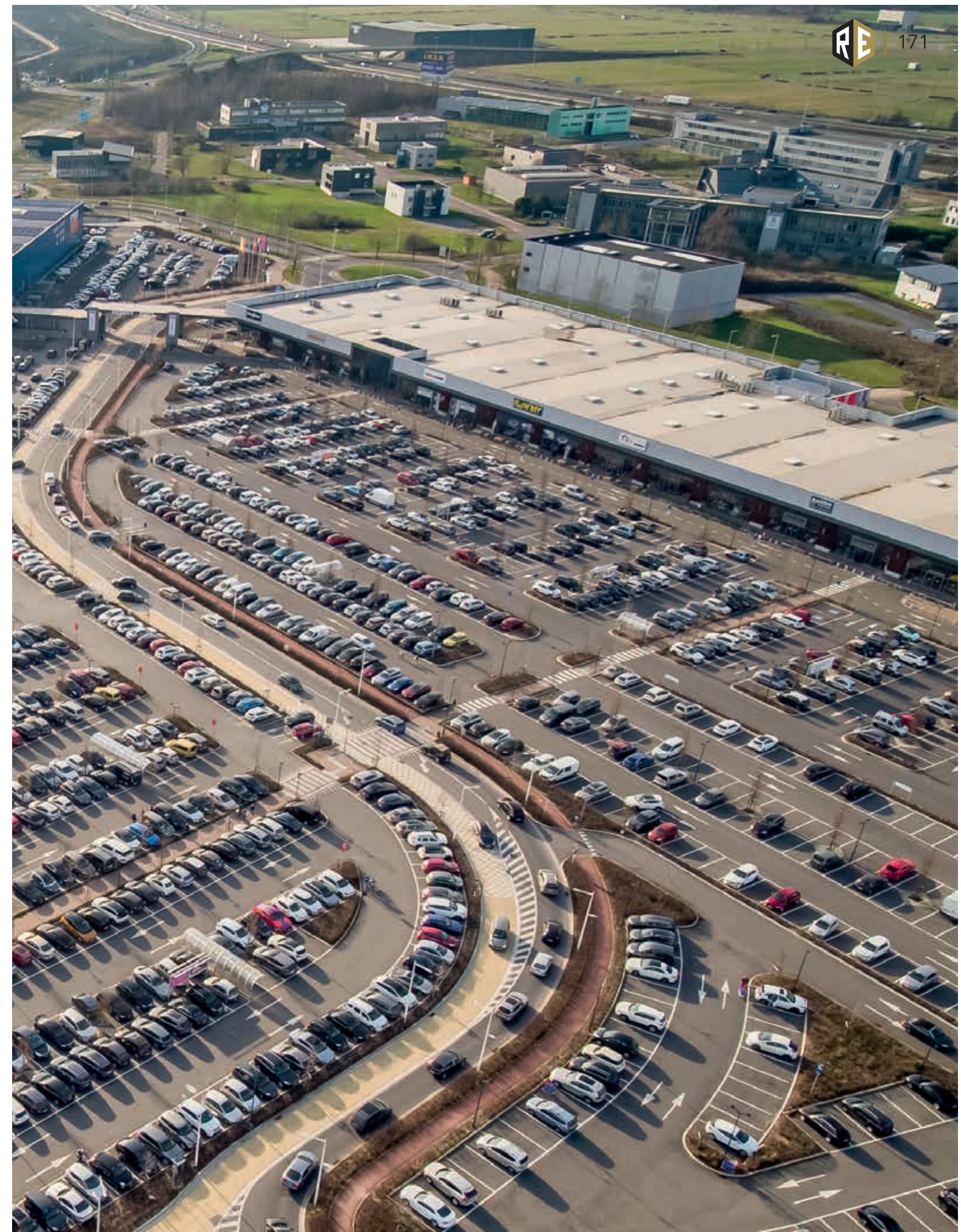
Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2022 heeft betrekking op 32 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 54,60 mio EUR en de reële waarde op 50,09 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 4,34 mio EUR, wat een brutorendement van 7,96% vertegenwoordigt.

Verslag van Colliers

Het verslag van Colliers van 31 maart 2022 heeft betrekking op 19 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 44,58 mio EUR en de reële waarde op 41,23 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 3,35 mio EUR, wat een brutorendement van 7,51% vertegenwoordigt.

Financieel verslag



1. A. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2022	31.03.2021
Huurinkomsten	1	115 773	102 604
Met verhuur verbonden kosten	2	-194	-2 202
Nettohuurresultaat		115 579	100 402
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	11 963	10 599
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-13 953	-12 167
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-86	-95
Vastgoedresultaat		113 504	98 738
Technische kosten	5	-5 032	-2 280
Commerciële kosten	6	-1 027	-509
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	7	-427	-867
Beheerskosten vastgoed	8	-3 629	-3 217
Andere vastgoedkosten	9	-410	-6
Vastgoedkosten		-10 524	-6 877
Operationeel vastgoedresultaat		102 980	91 861
Algemene kosten van de vennootschap	10	-6 050	-6 123
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		96 930	85 737
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	11	334	825
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	23 083	-5 963
Ander portefeuilleresultaat		-1 321	992
Operationeel resultaat		119 026	81 592
Financiële opbrengsten	13	248	232
Netto interestkosten	14	-18 485	-20 592
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	35	34 476	2 674
Andere financiële kosten	15	-81	-70

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2022	31.03.2021
Financieel resultaat		16 158	-17 757
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		-10	0
Resultaat vóór belastingen		135 174	63 835
Belastingen	16	-3 337	-2 399
Nettoresultaat		131 837	61 436
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		131 837	61 436
Minderheidsbelangen			
Toelichting:			
EPRA resultaat (aandeel Groep) ¹		75 265	62 908
Resultaat op de portefeuille		22 096	-4 146
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		34 476	2 674

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	31.03.2022	31.03.2021
Aantal gewone aandelen in omloop	17	13 226 452	12 665 763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	17	12 893 111	12 652 011
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²		10,23	4,86
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)		10,23	4,86

1 Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

2 De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

1. B. Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat

(Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat	131 837	61 436
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	2 074	1 233
GBLAAL RESULTAAT	133 911	62 669

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2022	31.03.2021
Vaste activa		1 792 078	1 728 673
Goodwill			
Immateriële vaste activa	20	4 030	1 553
Vastgoedbeleggingen ³	21	1 759 879	1 717 245
Andere materiële vaste activa	20	6 440	6 426
Financiële vaste activa	35	16 120	
Vorderingen financiële leasing	35	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		2 839	2 418
Uitgestelde belastingen		1 402	2 413
Andere		1 437	5
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	41	1 740	
Vlottende activa		20 151	34 335
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	22	11 807	7 931
Handelsvorderingen	23	2 067	6 837
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	24	2 132	13 328
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	1 483	3 681
Overlopende rekeningen	26	2 663	2 558
TOTAAL ACTIVA		1 812 228	1 763 008

3 Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2022	31.03.2021
Eigen vermogen		920 980	808 223
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		920 980	808 223
Kapitaal	27	289 179	276 526
Uitgiftepremies	28	339 798	316 792
Reserves		160 166	153 469
Nettoresultaat van het boekjaar		131 837	61 436
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		891 248	954 785
Langlopende verplichtingen		764 789	790 333
Voorzieningen			
Langlopende financiële schulden	34/35	763 982	765 117
Kredietinstellingen		584 594	587 324
Financiële leasings op lange termijn		4 159	2 706
Obligaties		175 229	175 087
Andere langlopende financiële verplichtingen	29/35	0	25 216
Uitgestelde belastingen	29	807	0
Kortlopende verplichtingen		126 459	164 452
Kortlopende financiële schulden	34/35	101 730	129 680
Kredietinstellingen		101 730	99 683
Obligaties		0	29 997
Financiële leasings op korte termijn		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30	17 787	24 352
Exit tax	31	391	399
Andere	30	17 396	23 953
Andere kortlopende verplichtingen	32	1 771	705
Overlopende rekeningen	33	5 171	9 715
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 812 228	1 763 008

SCHULDGRAAD		31.03.2022	31.03.2021
Schuldgraad ⁴	36	49,15%	52,18%

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

3. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Onbeschikbare uitgiftepremies	Beschikbare uitgiftepremies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	275 767	315 409	-	149 713	58 098	798 988
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021						
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				-5 481	5 481	-
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				-6 216	6 216	-
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves				14 221	-14 221	-
- Reclassificatie tussen reserves						-
- Dividenden boekjaar 2019-2020					-55 574	-55 574
- Kapitaalverhoging						-
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	795	1 382				2 177
- Kosten van kapitaalverhoging	-37					-37
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie						-
- Overige						-
- Globaal resultaat 31/03/2021				1 233	61 436	62 669
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	276 526	316 791	-	153 469	61 436	808 223
- Nettoresultaatverwerking 2021-2022						-
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				-4 971	4 971	-
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				2 677	-2 677	-
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves				6 734	-6 734	-
- Reclassificatie tussen reserves	37	-1 382	1 345			-
- Dividenden boekjaar 2020-2021					-56 996	-56 996
- Kapitaalverhoging						-
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	12 616		23 044			35 660
- Kosten van kapitaalverhoging						-
- Overige				185		185
- Globaal resultaat 31/03/2022				2 074	131 837	133 911
Balans volgens IFRS op 31 maart 2022	289 179	315 410	24 389	160 166	131 837	920 980

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	62	143 037	17 491	-51 172	-2 739	-20 629	63 662	149 713
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		730		-6 211				-5 481
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-6 216		-6 216
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							14 221	14 221
- Reclassificatie tussen reserves	18	590	-590	195			-213	-
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								-
- Kosten van kapitaalverhoging								-
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie								-
- Overige								-
- Globaal resultaat 31/03/2021					513	720		1 233
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	80	144 358	16 899	-57 188	-2 226	-26 126	77 670	153 469
- Nettoresultaatverwerking 2021-2022								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		10 190		-15 161				-4 971
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						2 677		2 677
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							6 734	6 734
- Reclassificatie tussen reserves	7	3 161	-3 161	1 431		-	-1 438	-
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								-
- Kosten van kapitaalverhoging								-
- Overige							185	185
- Globaal resultaat 31/03/2022					1 831	243		2 074
Balans volgens IFRS op 31 maart 2022	87	157 709	13 738	-70 918	-396	-23 205	83 151	160 166

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2022	31.03.2021
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR			
		3 681	98 082
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
		81 170	62 320
Operationeel resultaat		119 026	81 592
Betaalde interesten		-17 625	-19 141
Ontvangen interesten		50	50
Betaalde vennootschapsbelastingen		-4 124	-2 962
Ontvangen vennootschapsbelastingen		35	82
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		34 476	
Andere		-2	1 815
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:			
		-55 392	4 061
* Afschrijvingen en waardeverminderingen			
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	20	707	407
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	2	144	2 149
* Andere niet-kaselementen			
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	12	-23 112	5 963
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	11	-334	-825
- Ander portefeuilleresultaat		1 321	-992
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-34 261	-2 508
- Kosten voor uitgifte obligatielening		145	-132
			0
* Andere			
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:			
		4 725	-3 177
* Beweging van activa			
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	23	4 626	-3 299
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24	11 196	-7 638
- Overlopende rekeningen	26	-105	-799
- Activa op lange termijn			0
* Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30/31	-6 565	8 160
- Andere kortlopende verplichtingen	32	116	-110
- Overlopende rekeningen	33	-4 544	510

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2022	31.03.2021
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
		2 965	-66 412
Aanschaffing van immateriële vaste activa	20	-2 688	-497
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	21	-24 980	-106 741
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	21	37 774	43 278
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen		0	-2 250
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen			0
Aanschaffing van andere materiële activa	20	-566	-266
Aanschaffing van financiële vaste activa		-5 605	
Vervreemding van andere materiële activa	20	56	64
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		0	0
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		-1 025	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
		-86 333	-90 310
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
- Toename van de financiële schulden	34	113 800	153 250
- Afname van de financiële schulden	34	-144 483	-189 943
* Verandering in andere verplichtingen			
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		1 543	-183
* Verandering in eigen vermogen			
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies	27		0
- Kosten van kapitaalverhoging	28	-196	-37
- Andere			0
* Dividend			
- Dividend van het vorige boekjaar	19	-56 996	-53 396
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR			
		1 483	3 681

Er werden globaal 113,80 mio EUR kredietlijnen opgenomen of verlengd en 144,48 mio EUR kredieten werden tijdelijk niet opgenomen of terugbetaald.

5. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Kernprestatie indicatoren

EPRA resultaat per aandeel (in €)	31.03.2022	31.03.2021
EPRA resultaat (groepsaandeel)	75 264 946	62 908 117
Aantal gewone aandelen in omloop	13 226 452	12 665 763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 893 111	12 652 011
EPRA resultaat per aandeel (in €) ⁵	5,84	4,97
EPRA resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	5,84	4,97

5 Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 5,69 EUR per aandeel per 31.03.2022 (op basis van 13.226.452 aandelen) versus 4,97 EUR per aandeel per 31.03.2021.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	31.03.2022	31.03.2021
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	69,63	63,81
EPRA NTA per aandeel ⁷	68,46	65,53
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ⁸	69,67	66,43

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

7 EPRA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa) gedeeld door het aantal aandelen.

8 Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen' van dit jaarverslag.

Algemene bedrijfsinformatie

Retail Estates nv is een openbare GVV (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 2022 omvat Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen (de "Groep"). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 20 mei 2022 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter kennisname worden voorgelegd op 18 juli 2022.

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.

Toepassing IFRS 3 Business Combinations

De vennootschapstransacties van de afgelopen boekjaren 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, waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen 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 41.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2021

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.

De volgende interpretatie en wijzigingen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2021¹ en zijn goedgekeurd door de EU maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

– **Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten - uitstel van IFRS 9** (effectief vanaf 01/01/2021). Deze wijziging stelt de vaste vervaldatum uit van de tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten voor IFRS 4 Verzekeringscontracten, zodat entiteiten pas verplicht zouden zijn om IFRS 9 toe te passen voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023.

– **Wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 'Hervorming van rentevoetbenchmark' - Fase 2** (effectief vanaf 01/01/2021). Deze wijzigingen hebben betrekking op kwesties die van invloed kunnen zijn op de financiële verslaglegging na de hervorming van een rentebenchmark, inclusief de vervanging ervan door alternatieve rentebenchmarks. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2021, waarbij eerdere toepassing is toegestaan.

– **Wijzigingen aan IFRS 16, 'Leaseovereenkomsten'** met betrekking tot Covid-19 gerelateerde huurconcessies (effectief vanaf 1 juni 2020, eerdere toepassing toegestaan). Indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, laten deze wijzigingen (als praktisch hulpmiddel) aan huurders toe niet te moeten beoordelen of bepaalde covid-19-gerelateerde huurconcessies 'huuraanpassingen' zijn. In plaats daarvan kunnen huurders, die dit praktisch hulpmiddel toepassen, deze huurconcessies boekhoudkundig verwerken alsof het geen huuraanpassingen zijn.

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

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2021 en zijn al goedgekeurd door de EU:

1 Hier worden de bruto bedragen (excl. geactiveerde kosten) opgenomen.

– **IFRS 17, 'Verzekeringscontracten'** (effectief vanaf 1 januari 2023), inclus de wijzigingen gepubliceerd in juni 2020. Deze standaard vervangt IFRS 4, dewelke momenteel een grote variatie aan boekhoudkundige praktijken voor verzekeringscontracten toelaat. IFRS 17 zal de boekhoudkundige behandeling door alle entiteiten die zulke contracten onderschrijven fundamenteel veranderen alsook de behandeling van investeringscontracten met discretionaire deelnamemogelijkheden. De goedkeuring omvat de wijzigingen die in juni 2020 door de IASB zijn uitgegeven en die bedoeld zijn om ondernemingen te helpen de standaard te implementeren en het voor hen gemakkelijker te maken hun financiële prestaties uit te leggen.

De EU-verordening voorziet in een facultatieve vrijstelling van de toepassing van de jaarlijkse cohortverplichting die betrekking heeft op het tijdstip van de opname van de winst uit het contract, de contractuele servicemarge, in de winst-en-verliesrekening. Entiteiten die van de vrijstelling gebruik maken, passen de IFRSs zoals vastgesteld door de IASB niet toe en moeten dit feit bekendmaken.

– **Wijzigingen aan IFRS 16 'Leaseovereenkomsten'**: Covid-19-gerelateerde huurconcessies na juni 2021 (effectief vanaf 1 april 2021). De wijzigingen verlengen met één jaar de wijziging van mei 2020 die huurders een vrijstelling geeft om te beoordelen of een COVID-19-gerelateerde huurconcessie al dan niet een 'huuraanpassing' is. In het bijzonder stelt de wijziging een huurder in staat om de praktische oplossing met betrekking tot COVID-19-gerelateerde huurconcessies toe te passen op huurconcessies waarvoor een verlaging van de leasebetalingen alleen betrekking heeft op betalingen die oorspronkelijk verschuldigd waren op of vóór 30 juni 2022 (in plaats van oorspronkelijk alleen betalingen die op of voor 30 juni 2021 verschuldigd waren). De wijziging is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 april 2021 (eerdere toepassing toegestaan, inclusief in jaarrekeningen die nog niet zijn goedgekeurd voor publicatie op de datum waarop de wijziging wordt gepubliceerd).

– **Wijzigingen aan IFRS 3 ‘Bedrijfscombinaties’; IAS 16 ‘Materiële vaste activa’; IAS 37 ‘Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa’ en jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden** (effectief vanaf 1 januari 2022). Het pakket wijzigingen omvat beperkte aanpassingen van drie standaarden en de jaarlijkse verbeteringen, die de formulering verduidelijken of kleine inconsistenties of tegenstrijdigheden tussen vereisten in deze standaarden corrigeren:

- **Wijzigingen aan IFRS 3, ‘Bedrijfscombinaties’** brengen een verwijzing in IFRS 3 naar het conceptueel kader voor financiële verslaggeving up-to-date zonder de boekhoudkundige vereisten voor bedrijfscombinaties te wijzigen.
- **Wijzigingen aan IAS 16, ‘Materiële vaste activa’** verbieden een bedrijf het in mindering brengen van bedragen ontvangen uit de verkoop van geproduceerde artikelen op de kosten van een materiële vast actief, terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik. In plaats daarvan zal een bedrijf dergelijke verkoopopbrengsten en gerelateerde kosten in winst of verlies opnemen.
- **Wijzigingen aan IAS 37, ‘Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa’** specificeren welke kosten een bedrijf opneemt in de beoordeling of een contract verliesgevend zal zijn.
- **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden** brengen kleine wijzigingen aan in IFRS 1 ‘Eerste toepassing van IFRS’, IFRS 9 ‘Financiële Instrumenten’, IAS 41 ‘Landbouwactiviteiten’ en de illustratieve voorbeelden bij IFRS 16 ‘Leaseovereenkomsten’.

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

– **Wijzigingen aan IAS 1, ‘Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichten als kortlopend of langlopend’** (effectief vanaf 1 januari 2022). Deze betreffen enkel de presentatie van verplichtingen in de balans, niet het bedrag of de timing

bij erkenning van een actief, verplichting, inkomst of kost noch de toelichtingsvereisten voor andere elementen van de jaarrekening. Ze verduidelijken dat:

- de classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend moet worden gebaseerd op bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode en de formulering in alle betrokken paragrafen moet worden aangepast om te verwijzen naar het "recht" om de afwikkeling uit te stellen met ten minste twaalf maanden; en dat alleen bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode de classificatie van een verplichting beïnvloeden;
- classificatie niet wordt beïnvloed door verwachtingen over de vraag of een entiteit haar recht zal uitoefenen om de afwikkeling van een verplichting uit te stellen; en dat afwikkeling verwijst naar de overdracht aan de tegenpartij van contanten, eigen-vermogensinstrumenten, andere activa of diensten.

– **Wijzigingen aan IAS 1 ‘Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2’ ‘Toelichting van waarderingsregels’** (effectief vanaf 1 januari 2023). De wijzigingen zijn bedoeld om de toelichtingen met betrekking tot de waarderingsregels te verbeteren en om gebruikers van de jaarrekening te helpen onderscheid te maken tussen schattingswijzigingen en wijzigingen in waarderingsregels. De IAS 1-aanpassing vereist dat ondernemingen hun materiële waarderingsregels vermelden in plaats van hun belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving. Verder verduidelijkt de wijziging van IAS 1 dat waarderingsregels niet hoeven te worden vermeld. Om deze wijziging te ondersteunen, heeft de Raad ook IFRS Praktijkverklaring 2, ‘het maken van materialiteitsbeoordelingen’, gewijzigd om richtlijnen te geven over hoe het concept van materialiteit moet worden toegepast op de toelichtingen op de grondslagen voor financiële verslaggeving. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023. Eerdere toepassing is toegestaan (onder voorbehoud van het nationale goedkeuringsproces).

– **Wijzigingen aan IAS 8, ‘waarderingsregels, schattingswijzigingen en fouten’**: definitie van schattingen (effectief vanaf 1 januari 2023). De wijziging in IAS 8 verduidelijkt hoe ondernemingen onderscheid moeten maken tussen veranderingen

in waarderingsregels en schattingswijzigingen. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023. Eerdere toepassing is toegestaan (onder voorbehoud van het nationale goedkeuringsproces).

– **Aanpassing van IAS 12 ‘Winstbelastingen’: uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie** (effectief vanaf 1 januari 2023). De wijzigingen verduidelijken hoe bedrijven uitgestelde belastingen op transacties zoals leases en ontmantelingsverplichtingen boekhoudkundig behandelen. De belangrijkste wijziging is een vrijstelling van de vrijstelling bij eerste opname uit IAS 12.15 (b) en IAS 12.24. Aldus is de vrijstelling bij eerste opname niet van toepassing op transacties waarbij bij de eerste opname gelijke bedragen aan aftrekbare en belastbare tijdelijke verschillen ontstaan. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023. Vervroegde toepassing is toegestaan.

– **Wijzigingen aan IFRS 17 ‘Verzekeringscontracten’: Eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende informatie** (effectief vanaf 1 januari 2023). De wijziging betreft een transitieoptie met betrekking tot vergelijkende informatie over financiële activa gepresenteerd bij de eerste toepassing van IFRS 17. De wijziging is bedoeld om entiteiten te helpen tijdelijke ‘accounting mismatches’ tussen financiële activa en verplichtingen uit hoofde van verzekeringscontracten te voorkomen, en daardoor de bruikbaarheid van vergelijkende informatie voor gebruikers van jaarrekeningen te verbeteren.

De volgende **standaard** is voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2016 maar werd nog niet goedgekeurd door de EU. De Europese Commissie heeft besloten de goedkeuringsprocedure voor deze interimstandaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standaard:

– **IFRS 14, ‘Wettelijke uitgestelde rekeningen’** (effectief vanaf 1 januari 2016). Dit betreft een tussentijdse standaard voor de boekhoudkundige verwerking van bepaalde bedragen die voortkomen

uit wettelijk gereguleerde activiteiten. IFRS 14 is enkel van toepassing voor entiteiten die voor het eerst IFRS toepassen. De standaard laat toe dat deze entiteiten bij de eerste toepassing van IFRS hun waarderingsregels onder hun vorige algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes kunnen blijven toepassen voor de opname, waardering, het boeken van een bijzondere waardevermindering op en het niet langer opnemen van wettelijke uitgestelde rekeningen. De tussentijdse standaard voorziet ook een leidraad voor het selecteren en wijzigen van grondslagen voor financiële verslaggeving (bij eerste toepassing of later) en voor de presentatie en toelichting.

Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in euro (EUR), afgerond in duizenden. De ondernemingen van de Groep voeren hun boekhouding eveneens in euro (EUR).

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

Grondslag voor consolidatie

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

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

Onder controle wordt verstaan dat Retail Estates nv rechtstreeks of onrechtstreeks het financiële en het operationele beleid van de dochteronderneming kan bepalen, 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.

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

Afdekking 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 reële waarde erkend.

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.

Kasstroombafdekking

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.

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 hoofde 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.

Wanneer vastgoed wordt verworven via een inbreng in natura worden de externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen afgetrokken van het eigen vermogen. De ingebrachte panden worden bij initiële opname gewaardeerd aan de inbrengwaarde.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke leaseovereenkomsten (naar aanleiding van de invoergetreding van IFRS 16), worden als een vastgoedbelegging beschouwd.

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen (volgens de voorlopige besluiten, de deskundigen behouden zich het recht voor om de waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De reële waarde wordt specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een orderlijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum.

Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtstaksen. Het geschatte bedrag van overdrachtstaksen wordt onmiddellijk in resultaat afgeboekt bij initiële opname.

Toelichting bij de overdrachtsbelasting in België

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

- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,50% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waalse Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaamse Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 4% tot 8% volgens de Gewesten;
- erfpachtsovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 2%;
- 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 overdrachtstaksen 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 taksen 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%. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,50 mio EUR, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 12% tot 12,50% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn. Er werd beslist om dit percentage te herzien indien nodig, per schijf van 0,5%. Gedurende 2016 werd een update van deze berekening uitgevoerd volgens de methodologie die werd toegepast in 2006 op basis van een staal van 305 grote of institutionele transacties (drempel 2,5 mio EUR) die plaatsvonden tussen 2013 en kwartaal 1 van 2016 (dit is 70% of 8,18 miljard van het geschat totaal aantal investeringstransacties gedurende deze periode). De experts concludeerden dat de drempel van 0,5% niet werd overschreden. Bijgevolg werd het gewogen gemiddelde van 2,5% behouden. Dit percentage zal om de 5 jaar of bij een significante verandering in de fiscale context geherevalueerd worden.

Retail Estates nv beschouwt zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Retail Estates beheert zijn vastgoed zoveel mogelijk op portefeuilleniveau (“retailcluster en retailparken”, zie beheersverslag en hoofdstuk ‘overzicht portefeuille’ in het vastgoedverslag voor een overzicht van de clusters). Daarom wordt de reële waarde bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de objecten (conform de waardering aan “reële waarde” van zijn vastgoedschatters Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim). In overeenstemming met haar strategie heeft Retail Estates in principe niet de intentie om individuele eigendommen binnen de clusters met een investeringswaarde van minder dan 2,50 mio EUR te verkopen.

Toelichting bij de overdrachtsbelasting in Nederland

De Nederlandse overdrachtsbelasting bedraagt vanaf 1 januari 2021 8 procent (voorheen 6%). Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt Retail Estates tussen 0,08% en 1% extra in rekening.

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 dak-bedekkingen 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 het gerealiseerde verlies te bepalen.

Vaste activa in aanbouw

Conform de aangepaste IAS 40-norm worden de vaste activa in aanbouw opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-afrekbare BTW.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn of tot de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet)), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een vast actief in aanbouw 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	10%-25%
Gebouwen eigen gebruik	3%
Technieken	6,66%

Lease-overeenkomst

In de beperkte gevallen waar Retail Estates leasingnemer is in lease-overeenkomsten (en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren), zal Retail Estates, als leasingnemer, een gebruiksrecht en bijhorende verplichting erkennen in de geconsolideerde jaarrekening. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij Vastgoedbeleggingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen. De financieringskost wordt erkend in de rubriek “Verschil in de reële waarde van financiële activa en passiva”.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderverslies heeft ondergaan,

wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde.

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

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

Handelsvorderingen en andere vaste activa

Handelsvorderingen en andere vaste activa worden bij initiële opname gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode. 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 2022 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 herwaarden 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, 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 onbeschikbare reserves. Op 31 maart 2022 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 15,75 mio EUR (15,56 mio EUR op 31 maart 2021) ten opzichte van de totale portefeuille van Retail Estates van 1.759,88 mio EUR.

Verwerking van coupon

1. Verwerking courant exploitatiesaldo

Als houder van de vastgoedcertificaten heeft Retail

Estates nv pro rata 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 de 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.

Een onroerend goed wordt geboekt als een vast actief aangehouden voor verkoop als er een intentieverklaring tot verkoop getekend is.

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 van 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 en 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.

Voordelen aan het personeel en aan de leden van het managementcomité

Retail Estates nv voorziet in een toegezegde pensioenbijdragenregeling voor zijn werknemers en voor de leden van het managementcomité. Voor de leden van het managementcomité wordt deze regeling toevertrouwd aan een verzekeringsmaatschappij die onafhankelijk is van de vennootschap.

De regeling voor werknemers verloopt grotendeels via het fonds van het paritair comité. Het gaat dus om een sectorplan, en het is de inrichter van dit pensioenplan (Fonds Tweede Pijler PC 323) die de wettelijke verantwoordelijkheden en verplichtingen moet dragen.

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 te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

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 gedeeltelijk 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 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 valt eveneens onder deze categorie.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten zoals de negatieve variaties van afdekkingsinstrumenten 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 waardeinstijging 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 lijn belastingen in de winst- en verliesrekeningen.

Financieel risicobeheer

Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Retail Estates nv gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 93,16% van de lopende leningen afgedekt met een vaste rentevoet. Ook voor een groot deel van de nog te hernieuwen kredieten werd een rente-afdekking afgesloten. De gewogen gemiddelde interestvoet van de openbare GVV bedraagt 1,95%.

Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van vijf à acht 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 93,16% 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 34 en 35.

Er zijn geen klanten die 10% of meer van de totale huurinkomsten uitmaken.

Historische financiële informatie

De geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen voor de boekjaren eindigend op 31 maart 2020 (p. 151-203 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019-2020) en 31 maart 2021 (p. 148-207 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020-2021) zijn in dit jaarverslag opgenomen door verwijzing. Kopieën van documenten die door verwijzing in dit jaarverslag zijn opgenomen, kunnen worden geraadpleegd via de website van de vennootschap (www.retailstates.com).

6. Overige bijlagen

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

Bijlage 1

De daling van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de verkopen die het afgelopen boekjaar hebben plaatsgevonden alsook de tijdelijke verhoogde leegstand als gevolg van enkele faillissementen. Onderstaande huurinkomsten maken abstractie van toekomstige indexaties.

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

Huurinkomsten (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Op minder dan één jaar	119 840	112 524
Tussen één en vijf jaar	361 194	352 059
Op meer dan vijf jaar	356 792	388 237

Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle (Belgische) huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Als we rekening houden met deze bij wet toegekende opzegmogelijkheid is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de Belgische portefeuille 2,04 jaar. Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmkt. Er worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

Type huurovereenkomst

Voor haar Belgische gebouwen sluit de Groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar door de huurder na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag. In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 jaar.

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 €)	31.03.2022	31.03.2021
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-50	-54
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-144	-2 149
Totaal met verhuur verbonden kosten	-194	-2 203

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	6 055	5 158
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5 908	5 440
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	11 963	10 598

Bijlage 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-6 642	-5 465
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-7 310	-6 702
Totaal huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-13 953	-12 167

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. Gedurende het vorig boekjaar werden er naar aanleiding van de COVID-19-crisis, waarbij de winkels gedurende een 3-tal maanden in totaal gesloten waren aanzienlijke besparingen doorgevoerd om de gemeenschappelijke kosten te drukken.

De gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) worden door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer risico's van brand, storm en waterschade dekken) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 995,77 mio EUR. Dit bedrag vertegenwoordigt 56,58% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (1.759,80 mio EUR). De dekking is tot een door Retail Estates bepaald bedrag beperkt, in functie van de nieuwbouwwaarde. De waarde van de gronden moet, omwille van hun aard, niet verzekerd worden. Vaste activa aangehouden voor verkoop worden wel verzekerd.

Verzekeringen	31.03.2022	31.03.2021
Verzekeringspremies (in duizenden €)	1 151	1 036
Percentage van reële waarde gedekt door verzekeringen	56,58	57,99

Bijlage 5

Technische kosten (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Recurrente technische kosten	-4 289	-1 614
Structureel onderhoud	-4 289	-1 614
Niet-recurrente technische kosten	-743	-666
Occasioneel onderhoud	-760	-666
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-298	-249
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	316	249
Totaal technische kosten	-5 032	-2 280

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. Naar aanleiding van de COVID-19-crisis werd er in de eerste twee kwartalen van het boekjaar 2020-2021 bespaard op de structurele technische kosten. Dit verklaart de stijging van de kosten ten opzichte van het vorige boekjaar.

Bijlage 6

Commerciële kosten (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Makelaarscommissies	-196	-120
Publiciteit m.b.t. de gebouwen	-251	-93
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-334	-283
Andere	-245	-12
Totaal commerciële kosten	-1 027	-509

De commerciële kosten betreffen voornamelijk marketing-events voor de retailparken en erelonen met betrekking tot het onderhandelen van huurhernieuwingen en de opmaak van vergunningsaanvragen. Naar aanleiding van de COVID-19 crisis werd er in het boekjaar 2020-2021 bespaard op de marketingkosten met betrekking tot de retailparken, wat grotendeels de evolutie ten opzichte van vorig jaar verklaart.

Bijlage 7

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		
(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Leegstandslasten van het boekjaar	-104	-477
Onroerende voorheffing leegstand	-323	-389
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-427	-867

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 leegstandslasten voor vaste activa in aanbouw (hoofdzakelijk onroerende voorheffing) inbegrepen. De kostprijs van de leegstaande gebouwen bedraagt per 31 maart 2022 0,37% van de ontvangen huurinkomsten, ten opzichte van 0,86% op 31 maart 2021. Door de evolutie van de leegstand naar pre-corona niveaus, zijn ook de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen gedaald.

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 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 €)		
- interne beheerskosten van het patrimonium		
	31.03.2022	31.03.2021
Kantoorkosten	-526	-265
Informatica	-482	-223
Andere	-44	-43
Huisvestingskosten	-224	-195
Erelonen aan derde partijen	-132	-196
Public relations, communicatie en advertenties	-44	-39
Personeelskosten	-2 735	-2 554
Bezoldigingen	-1 628	-1 570
Sociale zekerheid	-364	-303
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-10	-46
Andere	-733	-634
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	32	32
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting en software		
Totaal beheerskosten vastgoed	-3 629	-3 217

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

(in FTE)	31.03.2022	31.03.2021
Vastgoedafdeling	22,52	19,37
Totaal	36,30	31,70
Gemiddeld	35,20	30,90

Voor meer informatie omtrent de personeelskosten en de personeelsbezetting in het boekjaar 2020-2021 verwijzen we naar p. 174 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020-2021.

Bijlage 9

Andere vastgoedkosten		
(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Andere vastgoedkosten	-410	-6
Totaal andere vastgoedkosten	-410	-6

De evolutie van de vastgoedkosten is te wijten aan een voorziening die werd aangelegd voor een dreigend geschil met een huurder over onderhoudsverplichtingen voor een pand dat bestemd is voor de sloop.

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-statuu. 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 €)		
	31.03.2022	31.03.2021
Kantoorkosten	-488	-249
Informatica	-456	-218
Andere	-32	-30
Huisvestingskosten	-159	-169
Erelonen aan derde partijen	-478	-855
Recurrente	-152	-208
- Advocaten		0
- Revisoren	-132	-191
- Andere	-19	-17
Niet-recurrente	-316	-638
- Advocaten	-104	-354
- Notariskosten	-5	-1
- Consultants	-206	-283
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-11	-9
Public relations, communicatie en advertenties	-139	-126
Personeelskosten	-1 436	-1 284
Bezoldigingen	-713	-700
Sociale zekerheid	-178	-155
Pensioenen en collectieve verzekeringen	0	-19
Andere	-544	-410
Vergoeding bedrijfsleiding	-1 388	-1 357
Bestuurdersvergoedingen	-180	-198
Taksen en wettelijke kosten	-1 781	-1 885
Totaal algemene kosten	-6 050	-6 123

De stijging van de informaticakosten is te wijten aan de overschakeling naar een nieuw geïntegreerd informatica-systeem en wordt gecompenseerd door de daling van de niet-recurrente erelonen ten opzichte van vorig jaar. Deze waren te wijten aan de verandering van de begeleidende consultant van het geïntegreerde technologie systeem.

Bijlage 11

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	31 507	42 958
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	31 841	43 783
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	334	825

Het voorbije boekjaar werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 31,84 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een netto-meerwaarde gerealiseerd van 0,33 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. Voor meer informatie verwijzen we naar hoofdstuk 3 van dit verslag, het Beheersverslag.

Bijlage 12

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	27 936	17 437
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-4 853	-23 400
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23 083	-5 963

Per 1 januari 2021 werd in Nederland de overdrachtsbelasting verhoogd van 6% naar 8%. De verhoging werd destijds door de vastgoeddeskundigen volledig in mindering gebracht van de investeringswaarde om tot de reële waarde van het vastgoed te bekomen en kon geraamd worden op - 9,04 mio EUR. Uit recente transacties is gebleken dat de stijging van de overdrachtsbelasting niet volledig door de verkopende partij werd gedragen en er ook een daling kan worden vastgesteld van de aanvangsrendementen bij overdracht van activa. Het afgelopen boekjaar vond er voor de

Nederlandse portefeuille een stijging van de reële waarde plaats ten belope van 21,53 mio EUR, exclusief het negatieve effect van transactiekosten bij nieuwe verwervingen. Het negatieve effect naar aanleiding van de verhoging van de transactiekosten uit het boekjaar 2020-2021 werd dus volledig gecompenseerd.

	31.03.2022	31.03.2021
Ander portefeuilleresultaat	-1 321	992

Het ander portefeuilleresultaat heeft vooral betrekking op uitgestelde belastingen met betrekking tot het Nederlandse vastgoed en op de impacten naar aanleiding van IFRS 16.

Bijlage 13

Financiële opbrengsten (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Geïnde interesten en dividenden	27	0
Andere	221	232
Totaal financiële opbrengsten	248	232

Bijlage 14

Netto interestkosten (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Nominale interesten op leningen ¹	-18 486	-20 732
Andere interestkosten ²	1	140
Totaal netto interestkosten	-18 485	-20 592

1 Bevat eveneens de interesten op IRS'en (financiële instrumenten).
2 Geactiveerde intercalaire interesten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van vaste activa in aanbouw. De interesten worden geactiveerd aan een interestvoet van 2,08%.

De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 1,95% per 31 maart 2022 tegenover 2,08% per 31 maart 2021 (inclusief de intrestkost van de afgesloten indekkingsinstrumenten). 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 werd bedongen. De evolutie van de intrest cover ratio, het nettohuurresultaat versus interestlasten op leningen bedraagt 6,25 op 31 maart 2022 ten opzichte van 4,84 het jaar voordien. De vennootschap heeft met enkele van haar bankiers en

obligatiehouders een intrest cover ratio afgesproken van minimaal 2. We verwijzen naar bijlage 35 voor het overzicht van alle swaps en caps.

Als er geen rekening gehouden wordt met de afgesloten indekkingsinstrumenten bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 1,37%.

Bijlage 15

Andere financiële kosten (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Bankkosten en andere commissies	-81	-70
Totaal andere financiële kosten	-81	-70

Bijlage 16

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Onderneming	-111	43
1. Vennootschapsbelasting	-111	102
Belasting van het lopende jaar	-189	-296
Correctie van vorig boekjaar	79	398
2. Exit tax	0	-59
Dochterondernemingen	-3 226	-2 442
1. Vennootschapsbelasting	-3 226	-2 384
Belasting van het lopende jaar	-3 259	-2 384
Correctie van vorig boekjaar	33	0
2. Exit tax	0	-59
Totaal vennootschapsbelasting	-3 337	-2 399

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormaal 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 15% 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.

De dochtervennootschappen in Nederland vallen niet onder het GVV stelsel of een gelijkaardig Nederlands stelsel. De inkomsten van de Nederlandse vennootschappen worden aldus belast via de van toepassing zijnde vennootschapsbelasting, op dit moment 25%.

Bijlage 17

Aantal aandelen	31.03.2022	31.03.2021
Bewegingen van het aantal aandelen		
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	12 665 763	12 630 414
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	13 226 452	12 665 763
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13 226 452	12 665 763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	12 893 111	12 652 011

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

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op 14 oktober 2021 werden 560.689 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 63,95 EUR. De kapitaalverhoging betreft een inbreng in natura ten bedrage van 35.856.125,00 EUR door de vennootschap De Vleterbeek NV. De nieuwe aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2021.

Ingevolge deze kapitaalverhoging bedroeg het totale kapitaal van Retail Estates nv op 31 maart 2022 297.600.322,91 EUR vertegenwoordigd door 13.226.452 volledig volgestorte gewone aandelen.

Bijlage 18

Berekening van de uitkeerbare winst (in duizenden €) - statutair	31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat	131 429	60 986
+ Afschrijvingen	571	378
+ Waardeverminderingen	711	3 014
- Terugneming van waardeverminderingen	-575	-1 128
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-34 474	-2 674
+/- Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	-21 898	4 238
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-737	7
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw	1 021	559
Gecorrigeerd resultaat (A)	76 048	65 381
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	737	869
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-737	-869
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
Netto vermindering schuldenlast	0	0
Uitkeerbaar resultaat	76 048	65 381

Berekening van de uitkeerbare winst (in duizenden €) - geconsolideerd	31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat	131 837	61 436
+ Afschrijvingen	707	407
+ Waardeverminderingen	825	3 659
- Terugneming van waardeverminderingen	-681	-1 743
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-34 476	-2 674
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-334	-825
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw	-21 762	4 971
Gecorrigeerd resultaat (A)	76 116	65 231
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	1 524	2 016
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-1 524	-2 016
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
Netto vermindering schuldenlast	0	0
Uitkeerbaar resultaat	76 116	65 231

De andere niet-montetaire bestanddelen ten belope van 34,48 mio EUR betreffen de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw bestaan enerzijds uit het resultaat op de portefeuille ten belope van 23,08 mio EUR en anderzijds uit “ander portefeuilleresultaat”. Het aandeel van het niet-uitkeerbaar resultaat van de dochtervennootschappen betreft de variaties in de reële waarde van de dochtervennootschappen.

Conform artikel 13 van het GWV-KB dient de GWV (statutair) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal:

1° 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C (GVV-KB) opgenomen schema; en

2° de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Het afgelopen boekjaar is er een vermindering van de schuldenlast geweest maar de vennootschap heeft dit buiten beschouwing gelaten voor de berekening van zijn minimale uitkering.

Bijlage 19

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €) - statutair	31.03.2022	31.03.2021
Gewone nettowinst	131 429	60 986
Verwaterde nettowinst	131 429	60 986
Uitkeerbare winst	76 048	65 381
Minimum uit te keren winst	60 838	52 305
Vooropgesteld brutodividend	60 842	56 996
Pay-out ratio	80,00%	87,18%

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €) - geconsolideerd	31.03.2022	31.03.2021
Gewone nettowinst	131 837	61 436
Verwaterde nettowinst	131 837	61 436
Uitkeerbare winst	76 116	65 231
Minimum uit te keren winst	60 893	52 185
Vooropgesteld brutodividend	60 842	56 996
Pay-out ratio	79,93%	87,38%

Bijlage 20

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2 597	2 100	7 658	7 703
Aanschaffingen	2 963	497	566	266
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-294	0	-465	-311
Overboekingen van (naar) andere posten	0	0	0	0
Saldo per einde van het boekjaar	5 266	2 597	7 759	7 658
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 043	958	1 232	1 157
Saldo overgenomen vennootschappen	0		0	0
Afschrijvingen ³	211	85	496	322
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-18		-409	-247
Overboekingen van (naar) andere posten	0		0	0
Saldo per einde van het boekjaar	1 236	1 043	1 319	1 232
Nettoboekwaarde	4 030	1 553	6 440	6 426

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 herwaarderingsstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen ⁴		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 717 246	1 661 753	7 931	1 791	1 725 177	1 663 544
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen	0	3 308	0	0	0	3 308
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0
Geactiveerde financieringskosten	1	140	0	0	1	140
Aankoop van vastgoedbeleggingen	44 664	86 585	2 826	0	47 490	86 585
Investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	3 901	4 295	10	0	3 911	4 295
Inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	-22 735	-24 206	-8 772	-18 752	-31 507	-42 958
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-10 874	-25 582	10 874	25 582	0	0
IFRS 16	945	-153	0	0	945	-153
Andere overdrachten	-134	659	-2	-690	-135	-31
Verwerving vaste activa in aanbouw	8 491	16 411	0	0	8 491	16 411
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	27 847	13 019	0	0	27 847	13 019
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-27 847	-13 019	0	0	-27 847	-13 019
Overdracht vaste activa in aanbouw naar deelnemingen in geassocieerde vennootschappen	-5 799	0	0	0	-5 799	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	24 173	-5 964	-1 060	1	23 112	-5 963
Per einde van het boekjaar	1 759 880	1 717 246	11 807	7 931	1 771 686	1 725 177
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	1 833 757	1 789 397	12 091	8 129	1 845 848	1 797 526

4 Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen in boekjaar 2021-2022 3,91 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 27,85 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening en 8,49 mio EUR geïnvesteerd in de ontwikkeling voor eigen rekening.

Voor de evoluties in vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop verwijzen we naar het beheersverslag “Commentaar bij de geconsolideerde rekeningen boekjaar 2021-2022”.

Zoals vermeld in de waarderingsregels worden de vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare BTW.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot

het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn of tot de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet)), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

IFRS 13

IFRS 13 heeft een uniform raamwerk geïntroduceerd voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een orderlijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum.

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.

Waarderingsmethodologie

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. De waardering van de vastgoedbeleggingen gebeurt aan reële waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde(dus gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting zoals beschreven in de “Grondslagen voor financiële verslaggeving” eerder in het financieel verslag).

De methodes die gebruikt worden door de onafhankelijke vastgoedschatters 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- of 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.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde:

			31.03.2022		31.03.2021	
Land	Methode	Input	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
België	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,00%-10%	6,33%	5,00%-10%	6,34%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	18-250	103,32	33,86-247,62	105,16
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-583m	98m	0m-603m	103m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-41m	21,23m	0m-43m	26m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/
	DCF	Verdisconteringsvoet (%)	5,17%-10%	6,17%	6%-8,50%	7,58%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	10-227	107,6	33,86-247,62	105,16
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-496m	88,98	0m-603m	103m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-176m	34,54	0m-43m	26m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/
Nederland	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,71%-10,70%	6,64%	5,85%-12,53%	6,90%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	27,04-242,93	92,57	34,59-213,19	96,42
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-120m	44m	0m-120m	47m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-120m	44m	0m-120m	47m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/

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 (ceteris paribus): het effect van de stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met 17,60 mio EUR. Het effect van een stijging (daling) van de huurinkomsten met 2% of 5% is lineair. Het effect van een stijging van de yield met 100 bps geeft aanleiding tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 231,56 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 314,26 mio EUR.

Waarderingsproces

Het waarderingsproces met betrekking tot de vastgoedschattingen wordt bepaald door de CEO en CFO, na goedkeuring door het auditcomité.

Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met een onafhankelijke vastgoeddeskundige per land, om ervoor te zorgen dat de specifieke kenmerken van elke geografische regio correct weerspiegeld worden. De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd. De waarderingsmethode (zie supra) wordt bepaald door de vastgoeddeskundige. De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan het object, waarna een gedetailleerd vastgoedverslag wordt opgesteld en tevens drie desktop reviews.

De verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen 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 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. Tenslotte worden de finale vastgoedschattingen voorgesteld aan het auditcomité.

Impact van de overgenomen vastgoedvennootschappen

De desinvesteringen van het boekjaar 2020-2021 resulteerden in een daling van de vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop met 42,96 mio EUR.

Bijlage 22

Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Activa aangehouden voor verkoop	11 807	7 931
Totaal activa aangehouden voor verkoop	11 807	7 931

De activa aangehouden voor verkoop betreffen activa waarvoor een intentie tot verkoop is getekend, maar waarvan de akte nog niet werd verleden. Deze activa worden normaal gezien binnen het jaar verkocht. Panden worden slechts overgeboekt naar de activa gehouden voor verkoop indien er een intentieverklaring getekend is met de potentiële koper. Er worden geen minwaarden verwacht op deze activa naar aanleiding van de verkoop.

Op 31 maart 2022 betreffen deze activa 11,81 mio EUR reële waarde, waarvan 10,96 mio EUR voor de retailcluster Keerdok in Mechelen. Deze site werd door de lokale overheid herbestemd voor appartementsbouw door de goedkeuring van de RUP Rode Kruisplein. Vier van de zeven huurders zijn verhuisd naar het nieuwe retailpark Malinas en drie andere sloten hun winkel. Retail Estates heeft een kaderovereenkomst gesloten met de werkvennootschap van twee vastgoedpromotoren om een gefaseerde verkoop van haar winkelpanden tegen eind juni 2024 te realiseren. De transactie is onderworpen aan opschortende voorwaarden die tegen eind februari 2024 dienen gerealiseerd te worden. De totale verkoopprijs bedraagt 11,09 mio EUR wat 0,13 mio EUR meer bedraagt dan de boekwaarde per 31 maart 2022. Het grootste winkelpand op deze site werd ter beschikking gesteld van de stad Mechelen die er vanaf 1 december 2021 een vaccinatiecentrum ingericht heeft.

Bijlage 23

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Handelsvorderingen	4 808	9 479
Op te stellen facturen	717	713
Dubieuze debiteuren	-3 703	-3 594
Te innen opbrengsten	0	0
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	230	225
Andere	14	13
Totaal handelsvorderingen	2 067	6 837

De uitstaande handelsvorderingen, na aftrek van dubieuze debiteuren en vooruitbetalingen, bedragen 1,01 mio EUR waarvan 0,57 mio EUR nog niet is vervallen. Rekening houdend met de verkregen waarborgen – zowel huurwaarborgen als bankgaranties is er een zeer

beperkt kredietrisico op de handelsvorderingen van 31 maart 2022. De daling van de handelsvorderingen is te wijten aan de overgang naar de nieuwe geïntegreerde technologische oplossing waarbij éénmalig er geen vooruitfacturatie was voor wat betreft de huren in Nederland.

Voor meer details over de coupon Distri-Land verwijzen we naar het hoofdstuk “Vastgoedcertificaten” in de waarderingsregels dat eerder in dit financieel verslag werd opgenomen.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Per einde van het vorige boekjaar	-3 593	-1 566
Uit overgenomen vennootschappen	0	0
Toevoegingen	-822	-3 473
Terugnames	602	1 358
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	112	88
Per einde van het boekjaar	-3 701	-3 593

Voor het aanleggen van de provisie dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van nabij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management, of wanneer er duidelijk 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.

Handelsvorderingen - Ouderdomsstructuur (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Vervallen < 30 dagen	309	57
Vervallen 30-90 dagen	76	2 044
Vervallen > 90 dagen	58	727
Niet vervallen	573	2 915

Bijlage 24

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Belastingen		
Terug te vorderen BTW	56	0
Terug te vorderen roerende voorheffing		0
Terug te vorderen onroerende voorheffing	1 828	1 628
Bezoldigingen en sociale lasten		0
Andere	248	11 699
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2 132	13 328

Bijlage 25

Geldmiddelen en kasequivalenten (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Banken	1 483	3 681
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	1 483	3 681

Bijlage 26

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	22	59
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1 806	1 724
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	364	482
Andere	470	292
Totaal overlopende rekeningen actief	2 663	2 558

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 ^e 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 overnemering	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
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
4/07/12	Inbreng in natura	4 694	127 030	208 607	5 645 681
27/07/12	Inbreng in natura - keuzedividend	3 768	130 798	167 441	5 813 122
28/06/13	Inbreng in natura	540	131 338	24 009	5 837 131
28/06/13	Kapitaalverhoging in cash	32 699	164 037	1 453 280	7 290 411
28/11/14	Inbreng in natura	6 054	170 091	269 062	7 559 473
28/05/15	Kapitaalverhoging in cash	28 345	198 436	1 259 740	8 819 213
29/01/16	Inbreng in natura	1 060	199 496	47 107	8 866 320
14/12/16	Inbreng in natura	2 604	202 100	115 735	8 982 055
14/12/16	Inbreng in natura	588	202 688	26 153	9 008 208

Evolutie van het kapitaal (vervolg)		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
5/04/17	Inbreng in natura	3 924	206 612	174 404	9 182 612
29/06/17	Inbreng in natura	4 500	211 112	200 000	9 382 612
29/03/18	Inbreng in natura	1 890	213 002	83 973	9 466 585
29/03/18	Inbreng in natura	519	213 521	23 076	9 489 661
27/04/18	Kapitaalverhoging in cash	42 704	256 225	1 897 932	11 387 593
26/09/18	Inbreng in natura	788	257 013	35 000	11 422 593
1/04/19	Inbreng in natura	900	257 913	40 000	11 462 593
1/04/19	Inbreng in natura	630	258 543	28 000	11 490 593
24/06/19	Inbreng in natura - keuzedividend	7 584	266 127	337 063	11 827 656
26/06/19	Inbreng in natura	16 875	283 002	750 000	12 577 656
22/07/19	Inbreng in natura	1 187	284 189	52 758	12 630 414
20/08/20	Inbreng in natura - keuzedividend	795	284 985	35 349	12 665 763
14/10/21	Inbreng in natura	12 616	297 600	560 689	13 226 452

Bijlage 28

Evolutie uitgiftepremies

(in duizenden €)

Datum		Verrichting	Uitgiftepremies
Vorig boekjaar			316 792
14/10/21	Inbreng in natura		23 240
14/10/21	Kosten Inbreng in natura		-234
Totaal uitgiftepremies 31/03/2022*			339 798

*Vanaf het boekjaar aangevangen op 1 april 2020 kunnen de uitgiftepremies naar aanleiding van kapitaalverhogingen worden toegewezen aan de beschikbare reserves. Op datum van dit rapport werd 24,39 mio EUR uitgiftepremies toegewezen aan de beschikbare reserves, 315,41 mio EUR maakt deel uit van de onbeschikbare reserves.

Bijlage 29

Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizenden €)

31.03.2022 31.03.2021

Toegelaten afdekkings-instrumenten (zie ook bijlage 35)	0	25 216
Andere	807	
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen	807	25 216

De afdekkingsinstrumenten zijn geëvolueerd van een negatieve waarde ten belope van 25,21 mio EUR naar een positieve waarde van 11,12 mio EUR. Dit is toe te schrijven aan de verwachte stijging van de intrestvoeten op lange termijn. Het betreft een non-cash element.

Bijlage 30

Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Exit tax	391	399
Andere	17 396	23 953
Handelsschulden	2	659
Te ontvangen facturen	12 399	16 288
Belastingsschulden	4 232	6 017
Andere kortlopende schulden	764	989
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	17 787	24 352

De daling van ontvangen facturen wordt voornamelijk verklaard door de credit nota's die vorig boekjaar werden voorzien als op te maken n.a.v. de verplichte winkelsluiting in Nederland. Daarnaast hebben de te ontvangen facturen voornamelijk betrekking op bestellingen in uitvoering met betrekking tot het vastgoed, onroerende voorheffing en gemeenschappelijke lasten binnen de retailparken die kunnen doorgerekend worden.

Bijlage 31

Exit tax (in duizenden €)	31.03.2022
Saldo per einde van het vorige boekjaar	399
Aangroei in de loop van het boekjaar	0
Voorafbetalingen	0
Afrekeningen	-8
Per einde van het boekjaar	391

De 'Exit tax' heeft betrekking op de verschuldigde belastingen op de latente meerwaarde van vastgoed van overgenomen vastgoedvennootschappen die zal dienen betaald te worden op het moment van fusie van die vennootschappen met de openbare GVV Retail Estates nv. Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de verschuldigde exit tax ten opzichte van het vorige boekjaar.

Bijlage 32

Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Te betalen dividenden	2	1
Andere	1 769	703
Totaal andere kortlopende verplichtingen	1 771	705

Bijlage 33

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2 375	6 082
Gelopen, niet vervallen interesten en andere financiële kosten	2 746	3 589
Andere	51	44
Totaal overlopende rekeningen	5 171	9 715

De daling van de over te dragen opbrengsten is voornamelijk toe te schrijven aan het éénmalig niet vooruitfactureren van de Nederlandse huren ten gevolge van de implementatie van een nieuw geïntegreerd technologie systeem. De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren.

Bijlage 34

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen		
(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	584 594	587 324
Obligatielening	175 229	175 087
Subtotaal	759 823	762 411
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	1 730	17 683
Obligatielening	0	29 997
Thesauriebewijzen	100 000	82 000
Subtotaal	101 730	129 680
Totaal	861 553	892 091

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen - exclusief interestlasten

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Tussen één en twee jaar	87 528	103 530
Tussen twee en vijf jaar	526 520	404 028
Meer dan vijf jaar	145 776	254 853

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente

(in duizenden €) ⁴	31.03.2022	31.03.2021
Leningen aan een variabele rente	467 339	466 614
Leningen aan een vaste rente	394 213	425 477

4. Zonder rekening te houden met afdekkingsinstrumenten.

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	281 962	277 562

100,00 mio EUR van de niet gebruikte kredietlijnen wordt gebruikt als backup lijn voor de opgenomen bedragen van het commercial paper programma.

Inschatting van de toekomstige interestlasten		Totale toekomstige interestlast	
		31.03.2022	31.03.2021
Binnen één jaar	17 838		18 491
Tussen één en vijf jaar	56 835		62 683
Meer dan vijf jaar	5 568		4 827
Totaal	80 242		86 001

Reconciliatie tussen wijzigingen in de financiële schulden en het geconsolideerd kasstroomoverzicht

		+ Niet-kas	
(in duizenden €)	31.03.2021 + Cash flows	wijzigingen	31.03.2022
Financiële schulden	894 797		865 712
Bilaterale kredieten	687 007	-683	686 324
Obligatielening	205 084	-30 000	145 175 229
Financiële leasing	2 706	1 453	4 159

* De non-cash beweging voor de financiële leasing betreft de toepassing van IFRS 16.
** De non-cash beweging voor de obligaties betreft de spreiding van kosten die gepaard zijn gegaan met de uitgifte van de obligaties.

In de loop van het boekjaar was er een netto afname van de financiële verplichtingen met 30,68 mio EUR. Er werden 113,80 mio EUR nieuwe leningen afgesloten of bestaande leningen werden verlengd, 144,48 mio EUR leningen liepen af en werden terugbetaald. Daarnaast zijn er ook nog kosten gepaard aan de uitgifte van obligaties die gespreid in resultaat worden genomen.

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Structuur van de financiële schulden:

Op 31 maart 2022 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 865,71 mio EUR.

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Langlopende verplichtingen:

- 584,59 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over verschillende banken
- 4,16 mio EUR financiële leasing
- 175,23 mio EUR obligatieleningen

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Bilaterale kredieten	584,59	587,32
Financiële leasing	4,16	2,71
Obligatielening	175,23	175,09

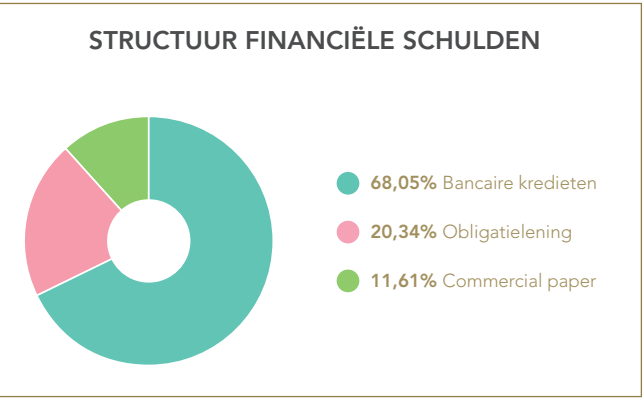
Dit is een daling van 1,13 mio EUR ten opzichte van vorig jaar.

Kortlopende verplichtingen:

- 1,73 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn
- 100,00 mio EUR Commercial Paper

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Bilaterale kredieten	1,73	17,68
Commercial Paper	100,00	82,00
Obligatielening	0	30,00

Dit is een daling van 27,95 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. Dit is voornamelijk te verklaren door de terugbetaling van een obligatielening van 30 mio EUR en een terugbetaling van een krediet van 16 mio EUR dat op vervaldatum was gekomen. Dit werd deels gecompenseerd door de verhoging van het commercial paper programma met 18 mio EUR.



93,16% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract. Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 maart 2022 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 58,97 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor verwachtingen en een bancaire marge.

De vennootschap heeft 5 obligatieleningen uitgegeven:

- 30 mio EUR, uitgegeven op 29 april 2016 met een looptijd van 10 jaar, waarvan 4 mio EUR aan een vaste rentevoet van 2,84% en 26 mio EUR aan een variabele rentevoet (euribor 3 maand + 2,25%).
- 25 mio EUR, uitgegeven op 10 juni 2016 met een looptijd van 10 jaar, aan een rentevoet van 2,84%.
- 75 mio EUR uitgegeven op 18 december 2019 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 2,15%.
- 30 mio EUR uitgegeven op 9 december 2020 met een looptijd van 5 jaar, aan een rentevoet van 1,991%.
- 16 mio EUR uitgegeven op 26 maart 2021 met een looptijd van 8 jaar, aan een rentevoet van 2,897%.

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 (zie hierboven). 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 en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien de interestvoet met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van 25,71 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan 24,69 mio EUR via resultaat zou worden genomen en 1,02 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen. Indien de interestvoet met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van 27,51 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva waarvan 26,54 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en 0,97 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen.

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

Vervaldagen

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van Retail Estates per 31 maart 2022 bedraagt 3,86 jaar ten opzichte van 3,95 het jaar voordien. Op 31 maart 2022 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 181,96 mio EUR. Dit is exclusief de backuplijnen voor Commercial Paper ten belope van 100,00 mio EUR.

Bijlage 35

Financiële instrumenten op 31 maart 2022

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum (in duizenden €)			31.03.2022		31.03.2021	
			Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	C	2	1 030	1 030	1 030	1 030
Leningen en vorderingen	A	2	2 839	2 839	2 418	2 418
Financiële vaste activa	C	2	16 120	16 120		
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	C	2	1 740	1 740		
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	4 199	4 199	20 165	20 165
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	1 483	1 483	3 681	3 681
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			27 410	27 410	27 294	27 294
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2				
Kredietinstellingen	A	2	584 594	588 628	587 324	606 240
Obligatielening	A	2	175 229	180 817	175 087	191 724
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2	0	0	28 957	28 957
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2	101 730	101 730	129 680	129 680
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	2/3	19 558	19 558	25 057	25 057
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			881 111	890 732	946 105	981 658

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 afdekkingsinstrument die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding.

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 rubriek ‘overige financiële verplichtingen’ betreft interest rate swaps 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.

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs
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 2022 467,34 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 394,21 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet². 93,16% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract. 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 tweeëgbrengt 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 2021-2022, 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.

Financiële schulden met vaste rentevoet	31.03.2022		31.03.2021	
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	394 213	403 835	425 477	461 030

Financiële instrumenten aan reële waarde

Reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief	0	-25 216
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief	11 120	0
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	11 120	-25 216

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps, floors en caps) om zich in te dekken tegen renterisico’s afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Er werd 34,49 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft -0,24 mio EUR betrekking op het lineair afwaarderen van de waarde op 31 december 2015 van de financiële instrumenten die niet langer kwalificeren als kasstroomafdekkingstransacties en 34,74 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2021 tot 31 maart 2022. Swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

Overzicht financiële instrumenten:

Andere langlopende verplichtingen					Notioneel bedrag	Type derivaat	Hedge accounting
	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Variabele rentevoet	(in duizenden €)		
1	03/2009	12/2023	3,89%	Euribor 3 M +	1 374	IRS	NEEN
2	07/2016	04/2026	1,26%	Euribor 3 M +	26 000	IRS	JA
3	03/2018	03/2026	1,10%	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NEEN
4	12/2018	12/2026	1,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
5	01/2018	01/2026	0,74%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
6	03/2018	03/2026	0,88%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
7	03/2018	03/2025	0,78%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
8	07/2016	04/2026	-2,25%	Euribor 3 M +	26 000	FLOOR	JA
9	03/2018	03/2026	0,00%	Euribor 3 M +	20 000	FLOOR	NEEN
10	12/2018	12/2026	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	NEEN
11	07/2018	01/2023	0,80%	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NEEN
12	09/2018	09/2022	0,91%	Euribor 3 M +	21 000	IRS	NEEN
13	10/2018	10/2024	1,19%	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NEEN
14	03/2022	03/2024	0,52%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NEEN
15	10/2023	06/2026	0,68%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NEEN
16	12/2024	12/2028	0,70%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
17	12/2024	12/2028	0,72%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
18	03/2024	03/2029	0,34%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
19	03/2024	03/2029	0,37%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
20	06/2024	03/2029	0,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
21	06/2024	03/2029	0,03%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
22	06/2024	06/2029	0,00%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NEEN
23	12/2026	12/2029	-0,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
24	06/2021	06/2027	0,85%	Euribor 3 M +	60 000	IRS	NEEN
25	06/2022	06/2026	0,63%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
26	06/2022	06/2026	0,83%	Euribor 3 M +	14 000	IRS	NEEN
27	06/2022	06/2026	0,62%	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NEEN
28	07/2022	07/2027	0,62%	Euribor 3 M +	15 000	IRS	NEEN
29	06/2022	06/2026	1,21%	Euribor 3 M +	30 000	IRS	NEEN
30	12/2027	12/2033	0,89%	Euribor 3 M +	35 000	IRS	NEEN
31	09/2021	12/2022	0,25%	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NEEN
32	12/2020	12/2023	0,25%	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NEEN
33	12/2022	03/2025	0,25%	Euribor 3 M +	25 000	CAP	NEEN

2 Hier worden de bruto bedragen (excl. geactiveerde kosten) opgenomen.

Opdeling volgens de maturiteit van de liquiditeitsverplichting verbonden aan de afgeleide producten - (in duizenden €)

31.03.2022

Tussen nul en twee jaar	6 503
Tussen twee en vijf jaar	7 517
Meer dan vijf jaar	2 067
Totaal	16 087

Bijlage 36

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Berekening schuldgraad

(in duizenden €)

31.03.2022 31.03.2021

Verplichtingen	891 248	954 785
Uit te sluiten:	5 979	34 931
I. Langlopende verplichtingen	807	25 216
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten	0	25 216
Uitgestelde belastingen	807	0
II. Kortlopende verplichtingen	5 171	9 715
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten		
Overlopende rekeningen	5 171	9 715
Totale schuldenlast	885 270	919 854
Totaal activa	1 812 228	1 763 008
Toegelaten afdekkingsinstrumenten op het actief	11 120	0
Totaal activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio	1 801 109	1 763 008
SCHULDGRAAD	49,15%	52,18%

Principe

Op grond van artikel 24 van het GVV-KB, dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio en die van haar perimetervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Per 31 maart 2022 is de schuldgraad lager dan 50%.

Bijlage 37

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en leden van het managementcomité. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

De vennootschap heeft geen transacties met verbonden partijen (zoals gedefinieerd onder IFRS) gesloten gedurende de boekjaren 2020/2021 en 2021/2022, noch in de periode tussen 1 april 2022 en de datum van dit verslag.

Bestuurders en leden van het directiecomité (nu: managementcomité)

De vergoeding voor de bestuurders en leden van het directiecomité (nu managementcomité) is opgenomen in de post “algemene kosten van de vennootschap” (zie bijlage 10).

	31.03.2022	31.03.2021
(in duizenden €)		
Bestuurders	1 568	1 555
Totaal	1 568	1 555

Bijlage 38

Honorarium commissaris

(in duizenden €)

31.03.2022 31.03.2021

Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	114	104
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
- Andere controleopdrachten	53	27
- Belastingadviesopdrachten		
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0

In toepassing van artikel 3:64 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen dient de 70%-regel te worden beoordeeld op het niveau van Retail Estates nv en werd niet overschreden. Er werden geen opdrachten buiten de revisorale opdrachten uitgevoerd.

Bijlage 39

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2022

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2021-2022 resulteerden in een vastgoedstijging van 72,51 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 2,79 mio EUR in boekjaar 2021-2022 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2021 zouden de huurinkomsten met 4,18 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 2,34 mio EUR als gevolg van deze investeringen. We verwijzen naar het beheersverslag voor meer informatie omtrent de structurering en financiering van deze verwervingen.

Per 31.03.2021

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2020-2021 resulteerden in een vastgoedstijging van 99,60 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 5,40 mio EUR in boekjaar 2020-2021 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2020 zouden de huurinkomsten met 6,16 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 4,61 mio EUR als gevolg van deze investeringen. We verwijzen naar het beheersverslag in het jaarverslag van 2020-2021 voor

meer informatie omtrent de structurering en financiering van deze verwervingen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2022

In boekjaar 2021-2022 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 31,84 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 22,74 mio EUR, en in een daling van de activa aangehouden voor verkoop met 8,77 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 1,36 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2021 zouden de huurinkomsten met 2,35 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2021

In boekjaar 2020-2021 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 43,79 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 24,21 mio EUR, en in een daling van de activa aangehouden voor verkoop met 18,75 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,41 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2020 zouden de huurinkomsten met 2,10 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 40

Er vonden geen significante gebeurtenissen plaats na balansdatum.

Bijlage 41

Lijst van geconsolideerde ondernemingen en wijzigingen in consolidatiekring

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Retail Estates nv op 31 maart 2022:

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ⁵ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ⁵ (in duizenden €)	Huurinkomsten ⁶ (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest		110 242	3 381	100%
Inducom		3 288		100%
Finsbury Properties		0	561	100%
Regreen		758	50	100%
Veilinghof 't Sas				26,19%
Retail Estates Nederland		60 756	5 094	100%
Cruquius Invest		74 101	5 307	100%
Spijkenisse Invest	10 250	43 002	3 139	100%
Heerlen I Invest		59 991	4 240	100%
Heerlen II Invest		54 620	4 025	100%
Retail Estates Middelburg Invest		30 560	2 327	100%
Breda I Invest		38 209	2 816	100%
Breda II Invest		23 290	1 702	100%
Naaldwijk Invest		18 701	1 718	100%
Zaandam Invest		23 590	1 740	100%
Osbroek Invest		66 871	4 889	100%

5 Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (31.03.2022).
6 Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

Retail Estates heeft op 22 april 2021 de dochter-vennootschap “Regreen” opgericht, voornamelijk om investeringen in zonnepanelen en eventueel ook andere duurzame investeringen zoals laadpalen en waterinfiltratiebekkens in onder te brengen.

Retail Estates heeft aanvankelijk via een nieuw opgerichte vennootschap (Veilinghof 't Sas nv) het gebouw van de voormalige witloofveiling gekocht van BelOrta voor een prijs van 5,81 mio EUR. Vervolgens heeft ze haar belangen samengevoegd met deze van de naburige eigenaar (TVK-BRAVA cv) door een fusie aan te gaan waarbij deze vennootschap werd opgeslorpt door Veilinghof 't Sas nv. Aldus werd een site samengebracht die een perceeloppervlakte vertegenwoordigt van 37.708 m² waarop 16.341 m² opslagplaatsen staan. Deze gebouwen zullen in eerste instantie met kortlopende contracten verhuurd worden aan logistieke ondernemingen. Het is de bedoeling deze site na afbraak van de huidige gebouwen te herontwikkelen en gebouwen op te richten

bestemd voor verhuring met een bestemming die kadert in de huidige stedenbouwkundige bestemming van de site (dienstverleningsgebied). De investering gebeurde ten speculatieve titel vermits op heden nog geen omgevingsvergunning werd aangevraagd noch bekomen.

Per 31 maart 2022 bedraagt het deelnemingspercentage in de vennootschap Veilinghof 't Sas 26,19%.

De acquisities van vastgoedvennootschappen wordt niet beschouwd als een business combination onder IFRS 3. Vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om een vennootschap die een beperkt aantal panden bezit en waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen.

De vennootschappen Retail Estates Nederland, Cruquius

Invest, Spijkenisse Invest, Heerlen I Invest, Heerlen II Invest, Breda I Invest, Breda II Invest, Zaandam Invest, Naaldwijk Invest, Osbroek Invest en Retail Estates Middelburg Invest zijn opgericht in Nederland. De overige vennootschappen zijn opgericht in België.

Bijlage 42

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen
Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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-KB.

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

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	660 748	646 960
Gestort kapitaal	289 213	276 560
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	315 410	316 792
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	108 624	110 562
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-28 903	-28 608
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-396	-2 226
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-23 205	-26 125
Andere reserves	5	5
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1, van het GVV-KB aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	55 350	-2 123
Resultaat op de portefeuille	-1 021	-559
Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	21 898	-4 238
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34 474	2 674
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	716 098	644 837
Eigen vermogen enkelvoudig	915 746	804 581
Geplande dividenduitkering	60 842	56 996
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	854 905	747 585
Overblijvende reserve na uitkering	138 805	102 748

Retail Estates past de doorkijkbenadering toe met betrekking tothaar uitkeringsplicht. De doorkijkbenadering kan worden omschreven als een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de uitkeringsplicht, de resultaatverwerking en de

uitkeringsbeperking. Het aandeel in het resultaat van de deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming GVV zelf.

Op 31 maart 2022 bedroeg het aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode 40,91 mio EUR. Hiervan zal 21,90 mio EUR toegevoegd worden aan de reserves voor het saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed en 19,02 mio EUR aan het overgedragen resultaat.

Gesegmenteerde informatie

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.5):

- dat zich bezig houdt met economische activiteiten die opbrengsten of die kosten met zich meebrengen (inclusief opbrengsten en kosten uit transacties met

andere onderdelen van dezelfde onderneming);

- waarvan de operationele resultaten regelmatig beoordeeld worden door de ‘chief operating decision maker’ (CODM) teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen; en
- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

Retail Estates maakt sinds het boekjaar 2018-2019 onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland.

Binnen Retail Estates treedt het directiecomité (nu: managementcomité) op als CODM.

Bijlage 43
Gesegmenteerde informatie – Winst&Verlies

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	31.03.2022				31.03.2021			
	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	78 775	36 998		115 773	70 749	31 855		102 604
Met verhuur verbonden kosten	-231	37		-194	-2 103	-99		-2 202
Nettohuurresultaat	78 545	37 035		115 579	68 646	31 756		100 402
Recuperatie van vastgoedkosten								
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	8 753	3 211		11 963	7 780	2 819		10 599
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-9 291	-4 661		-13 953	-8 177	-3 990		-12 167
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-65	-21		-86	-96	0		-96
Vastgoedresultaat	77 940	35 563		113 504	68 154	30 584		98 738
Technische kosten	-3 540	-1 493		-5 032	-1 765	-515		-2 280
Commerciële kosten	-924	-103		-1 027	-411	-97		-508
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-256	-171		-427	-716	-151		-867
Beheerskosten vastgoed	-2 728	-900		-3 629	-2 226	-991		-3 217
Andere vastgoedkosten	-410	0		-410	-1	-5		-6
Vastgoedkosten	-7 857	-2 667		-10 524	-5 118	-1 759		-6 877
Operationeel vastgoedresultaat	70 083	32 896		102 980	63 035	28 825		91 860

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (vervolg) (in duizenden €)	31.03.2022				31.03.2021			
	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL
Algemene kosten van de vennootschap			-6 050	-6 050			-6 123	-6 123
Andere operationele opbrengsten en kosten								
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille				96 930				85 737
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	313	21		334	-7	832		825
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa								
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 306	19 778		23 083	3 789	-9 752		-5 963
Ander portefeuilleresultaat	-717	-604		-1 321	232	760		992
Operationeel resultaat				119 026				81 592
Financiële opbrengsten			248	248			232	232
Netto interestkosten			-18 485	-18 485			-20 592	-20 592
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			34 476	34 476			2 674	2 674
Andere financiële kosten			-81	-81			-70	-70
Financieel resultaat			16 158	16 158			-17 757	-17 757
Resultaat in geassocieerde vennootschappen			-10	-10				
Resultaat vóór belastingen				135 174				63 836
Belastingen	-164	-3 172		-3 337	-6	-2 393		-2 399
Nettoresultaat				131 837				61 437

Gesegmenteerde balans

	31.03.2022			31.03.2021		
Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ⁷	1 266 188	493 691	1 759 879	1 244 081	473 164	1 717 245
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	11 807	0	11 807	7 931	0	7 931

7 Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

Bijlage 44

Belangrijke schattingsonzekerheden conform IAS 1.125:

De toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep omvat belangrijke beoordelingen op het gebied van de classificatie van leasecontracten en de verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen. Boekhoudkundige inschattingen worden gebruikt wanneer de Groep de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten bepaalt. De belangrijkste uitgangspunten bij het maken van deze inschattingen zijn gebaseerd op de ervaring van de Groep en de inbreng van de vastgoeddeskundigen. De belangrijke schattingsonzekerheden worden toegelicht in de bijlagen 21 (vastgoedbeleggingen), 35 (financiële instrumenten) en 41 (lijst van geconsolideerde ondernemingen).

7. Verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2022

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Retail Estates NV (de “Vennootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 19 juli 2021, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 maart 2022 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR ‘000’ 1.812.228 en en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een nettoresultaat van het boekjaar van EUR ‘000’ 131.837.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 maart 2022, alsook van zijn geconsolideerde

resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISAs) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de Raad van Bestuur en van de aangestelden 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 als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Het kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt van de controle

De onderneming heeft op 31 maart 2022 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 1.759.879. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de huurwaarde van het gebouw en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door een onafhankelijke waarderingdeskundige.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 21 en 22 van deze Geconsolideerde Jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Wij hebben het ontwerp, de implementatie en de doeltreffendheid getest van de belangrijkste controles met betrekking tot de waardering van het vastgoed.
- We hebben de interne controles met betrekking tot de aansluiting van het rapport van de externe waarderingdeskundigen met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 maart 2022 gevalideerd;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingdeskundigen beoordeeld;
- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij de

redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de externe waarderingdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de markthuurlwaarden en de disconteringsvoet;

- Voor een steekproef van gebouwen zijn wij nagegaan of de belangrijkste parameters die gebruikt worden voor de waarderingen zijnde de contractuele huur; de oppervlakte en de start-en einddatum, overeenstemmen met de contractuele gegevens;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we de redelijkheid van de voornaamste variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 maart 2021 en 31 maart 2022 geanalyseerd;
- We hebben de realisatiewaarden van alle vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor overdracht;
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS).

Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van

aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de Raad van Bestuur de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van

fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-

informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de Raad van Bestuur en het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur
De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris
In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van

materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Markante vastgoedfeiten;
- Brief aan de aandeelhouders;
- Beheersverslag;
- Retail Estates op de beurs;
- Vastgoedverslag;
- Risicofactoren;
- Permanent document;
- Diversen.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep;

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna “ESEF”), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: “Gedelegeerde Verordening”).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna “digitale geconsolideerde financiële overzichten”) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 maart 2022 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen
Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 9 juni 2022

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor

Voor het verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2020 verwijzen we naar p. 204 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019-2020.

Voor het verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2019 verwijzen we naar p. 182 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018-2019.



8. A. Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Hoofdstuk 8 tot en met 11 omvatten een verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening. De integrale versie van de enkelvoudige jaarrekening, evenals de bijhorende verslagen zijn beschikbaar op de website van Retail Estates (www.retailstates.com) of kunnen op verzoek kosteloos worden verkregen.

De commissaris heeft voor de enkelvoudige jaarrekening een verklaring zonder voorbehoud afgelegd.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Huurinkomsten	74 784	66 513
Met verhuur verbonden kosten	-224	-2 094
Nettohuurresultaat	74 560	64 419
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	8 345	7 338
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8 861	-7 710
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-65	-93
Vastgoedresultaat	73 979	63 954
Technische kosten	-3 329	-1 588
Commerciële kosten	-891	-412
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-240	-683
Beheerskosten vastgoed	783	1 258
Andere vastgoedkosten	-409	-1
Vastgoedkosten	-4 087	-1 426
Operationeel vastgoedresultaat	69 893	62 528
Algemene kosten van de vennootschap	-4 912	-5 229
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	64 981	57 299
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	737	-7
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	420	199
Ander portefeuilleresultaat	-1 441	-758
Operationeel resultaat	64 697	56 734

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Financiële opbrengsten	10 136	10 436
Netto interestkosten	-18 630	-20 613
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34 474	2 674
Andere financiële kosten	-51	-60
Financieel resultaat	25 929	-7 563
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		0
Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode ⁽¹⁾	40 914	11 590
Resultaat vóór belastingen	131 540	60 761
Belastingen	-111	225
Nettoresultaat	131 429	60 986
Toelichting:		
EPRA resultaat	75 341	63 116
Resultaat op de portefeuille	-284	-566
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34 474	2 674
Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	21 898	-4 238

(1) Tot en met 31 maart 2019 werden de deelnemingen van de dochterondernemingen gewaardeerd als financiële instrumenten conform IFRS 9. Vanaf 1 april 2019 worden deze deelnemingen gewaardeerd op basis van de vermogensmutatiemethode conform IAS 28. Deze wijziging in waarderingsregels heeft als impact dat de dividenden uitgekeerd door de deelnemingen als een vermindering van de boekwaarde in de deelneming wordt opgenomen, en dat het resultaat van de geassocieerde vennootschappen opgenomen wordt onder de rubriek Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode. Het dividend van de dochters dat werd uitgekeerd aan de moederonderneming in het boekjaar eindigend op 31/03/2021 van 14,70 miljoen euro werd nu verwerkt via de rubriek Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode, in plaats van onder rubriek Financiële opbrengsten.

8. B. Enkelvoudig overzicht van het globaal resultaat
(Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat	131 429	60 986
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	2 074	1 233
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	0	0
Belasting op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"	0	0
Andere elementen van het " globaal resultaat ", na belasting	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	133 503	62 219

9. Enkelvoudige balans

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Vaste activa	1 802 295	1 737 017
Goodwill		
Immateriële vaste activa	4 030	1 551
Vastgoedbeleggingen	1 155 844	1 123 089
Andere materiële vaste activa	6 330	6 301
Financiële vaste activa	635 059	605 044
Vorderingen financiële leasing	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	8 295	18 945
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	851	341
Handelsvorderingen	1 316	1 154
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3 485	13 696
Geldmiddelen en kasequivalenten	895	2 149
Overlopende rekeningen	1 748	1 605
TOTAAL ACTIVA	1 810 590	1 755 963

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Eigen vermogen	915 745	804 579
Kapitaal	289 213	276 560
Uitgiftepremies	315 410	316 792
Reserves	179 693	150 241
Nettoresultaat van het boekjaar	131 429	60 986
Verplichtingen	894 846	951 385
Langlopende verplichtingen	758 593	781 916
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	758 416	756 517
Kredietinstellingen	574 344	577 074
Financiële leasings op lange termijn	8 843	4 357
Andere	175 229	175 087
Andere langlopende verplichtingen	177	25 399
Uitgestelde belastingen		
Kortlopende verplichtingen	136 252	169 469
Kortlopende financiële schulden	101 730	129 680
Kredietinstellingen	101 730	129 680
Financiële leasings op korte termijn	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	28 324	33 734
Andere kortlopende verplichtingen	1 347	327
Overlopende rekeningen	4 852	5 728
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 810 590	1 755 963

10.Enkelvoudig mutatieoverzicht van het eigen vermogen

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies niet uitkeerbaar	Uitgiftepremies uitkeerbaar	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	275 801	315 410	0	146 405	58 641	0	796 257
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021							0
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				-5 344	5 344		0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				-6 216	6 216		0
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves				14 627	-14 627		0
- Reclassificatie tussen reserves							0
- Dividenden boekjaar 2019-2020					-55 574		-55 574
- Kapitaalverhoging							0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	795	1 382					2 177
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie				-464			-464
- Kosten van kapitaalverhoging	-37						-37
- Overige				0			0
- Globaal resultaat 31/03/2021				1 233	60 986		62 219
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	276 560	316 792	0	150 240	60 986	0	804 579
- Nettoresultaatverwerking 2021-2022							0
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				-4 797	4 797		0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten				2 677	-2 677		0
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves				6 110	-6 110		0
- Reclassificatie tussen reserves	37	-1 382	1 345				0
- Dividenden boekjaar 2020-2021					-56 996		-56 996
- Kapitaalverhoging							0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	12 615		23 044				35 659
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie							0
- Kosten van kapitaalverhoging							0
- Overige				-1 000			-1 000
- Globaal resultaat 31/03/2022				2 074	131 429		133 503
Balans volgens IFRS op 31 maart 2022	289 213	315 410	24 389	155 304	131 429	0	915 746

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	5	115 184	16 054	-28 632	-2 739	-20 629	67 164	146 405
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		-5 314		-30				-5 344
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-6 216		-6 216
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							14 627	14 627
- Reclassificatie tussen reserves		861	-861	85			-85	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie		-171		-30			-262	-464
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige								0
- Globaal resultaat 31/03/2021					513	720		1 233
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	5	110 559	15 193	-28 607	-2 226	-26 125	81 443	150 241
- Nettoresultaatverwerking 2021-2022								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		-4 101		-695				-4 796
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						2 677		2 677
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							6 110	6 110
- Reclassificatie tussen reserves		3 167	-3 167	400			-400	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie								-1
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige		-1 000						-1 000
- Globaal resultaat 31/03/2022					1 831	243		2 074
Balans volgens IFRS op 31 maart 2022	5	108 624	12 026	-28 903	-396	-23 205	87 153	155 304

11. Statutaire resultaatverwerking

Statutaire resultaatverwerking (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
A. Nettoresultaat	131 429	60 986
B. 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	-305	-137
Vorige boekjaren		
Realisatie vastgoed		
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en-kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	1 326	695
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding		
Boekjaar	-56 372	1 564
Vorige boekjaren		
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		
- Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-400	-85
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	-262
C. Vergoeding van het kapitaal, overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	60 842	56 996
D. Vergoeding van het kapitaal - andere dan C		
Over te dragen resultaat	14 837	5 766

Op 31 maart 2022 bedroeg de herwaardering van de dochtervennootschappen 40,91 mio EUR. Hiervan zal 19,02 mio EUR toegevoegd worden aan het overgedragen resultaat (resultaat van de dochters die in

aanmerking komen voor de lookthrough) en 21,90 mio EUR aan de reserves voor het saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed.

12. Verklaring 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 van de vastgoeddeskundigen.

De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is in het hoofdstuk “beheersverslag”, 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, 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.

Deze verklaring werd toegevoegd aan het jaarverslag op basis van artikel 12, § 2, 3° van het KB van 14 november 2007.

Daarnaast verklaart de raad van bestuur dat, naar zijn beste weten, de vennootschap niet als verweerder is betrokken in geschillen die een materiële impact op de jaarrekening zouden kunnen hebben.

Risicobeheer



Risicobeheer



De belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, worden hieronder opgelijst. Voor elk van de opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de gevolgen zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Deze maatregelen en procedures worden eveneens hieronder besproken.

De raad van bestuur evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan risico's, de financiële impact van deze risico's en de acties die moeten ondernomen worden om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen, en/of (in voorkomend geval) de impact van deze risico's te beperken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was op het ogenblik van de opmaak van dit verslag. Andere onbekende en onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een significante ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan. De lijst van risico's die in dit hoofdstuk is opgenomen, is zodoende niet exhaustief.

1. Marktrisico's

INVESTERINGSMARKT VOOR PERIFEEER WINKELVASTGOED EN RETAILPARKEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
De verminderde vraag van investeerders naar perifeer winkelvastgoed.	De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen ("NAW") en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap.	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 een groot deel van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is. De schuldgraad bedraagt op 31 maart 2022 49,15% (De maximale schuldgraad werd door de GVV-wetgeving op 65% vastgelegd).
INFLATIERISICO		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex (België) of consumptieprijsindex (Nederland), zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren.	Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft ook de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, waardoor deze kosten sneller zouden stijgen dan de stijging van de huurprijzen. Dit zou een impact kunnen hebben op de operationele marge. Stel dat de vastgoedkosten 1% sneller stijgen dan de huurprijzen, dan zou dit een impact op de operationele marge van de Groep hebben van 0,09% (op basis van de gegevens van 31 maart 2022). Op basis van de gegevens per 31 maart 2022, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 1,00 mio EUR op jaarbasis worden geschat. Een blijvende hoge inflatie kan leiden tot de uitputting van de mogelijkheden tot opwaartse huurherziening bij hernieuwing (België 9 jaar, Nederland 10 jaar) van het huurcontract.	De vennootschap tracht het risico van de kostenstijging te beperken door contractuele afspraken te maken met haar leveranciers. Indexatie was de voorbije 5 jaar extreem laag zodat de gemiddelde huurprijzen voor een doorsnee huurder op een duurzaam niveau blijven.
DEFLATIERISICO		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen. Op basis van de gegevens per 31 maart 2022, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 1,00 mio EUR op jaarbasis worden geschat.	De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basisuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten.

E-COMMERCE		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Impact van toenemende belang van e-commerce op de bestaande verkoopskanalen.	Verminderde vraag naar fysieke winkels door stijging van het online shoppen.	Verhuren aan retailers die “multichannel” concept integreren in businessmodel en op die manier e-commerce integreren in de bestaande winkels.
	Vraag naar kleinere winkels (minder m²) doordat er veel minder stock in de winkels aanwezig is.	Bestaande panden opsplitsen in kleinere lokalen. Het effect van de impact wordt ook beïnvloed door het retail segment waarin de huurder actief is. Een groot deel van de activiteiten van de huurders van Retail Estates is minder gevoelig voor e-commerce (woninginrichting, volumineuze detailhandel, verbruiksgoederen,...). We verwijzen hiervoor naar het vastgoedverslag waar een overzicht wordt gegeven van de handelsactiviteit van de huurders.
EXTERNE FACTOREN - SCHADEGEVALLEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Impact van externe factoren en ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld terreurdreiging, vandalisme, brand, explosie, stormen waterschade, pandemieën) die zich in de gebouwen van de vastgoedportefeuille kunnen voordoen.	Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten.	De vennootschap is verzekerd voor gederfde huurinkomsten voor een periode van 18 tot 36 maanden (afhankelijk van het soort vergunning dat dient komen te worden) ten gevolge van externe factoren en ernstige schadegevallen. We verwijzen naar het beheersverslag waarin de schadegevallen uitdrukkelijk worden besproken. In het vastgoedverslag worden de verzekerde waardes per cluster weergegeven.
	Verminderde huurinkomsten door sluiting van de winkels als gevolg van quarantaine-maatregelen van de overheid.	Goede liquiditeitspositie om een tijdelijke verstoring van de cashflow te overbruggen.
	Mogelijke faillissementen van huurders.	Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maanden.
	Verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten. Vermindering van het consumentenvertrouwen, langdurige werkloosheid, verhoging van de belastingdruk op arbeid.	De vennootschap streeft ernaar langetermijn relaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen en investeringen te financieren waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan. We verwijzen naar bijlage 34 e.v. van dit jaarverslag voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.
	Daling van de huurprijzen.	Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs.
	Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de Netto Actief Waarde (NAW).	Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de subregio's met sterke koopkracht.

CONJUNCTURELE BEWEGINGEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Impact van dalende consumptie en economische conjunctuur	Vermindering van de vraag naar winkels.	Kwaliteit van het huurdersbestand met vooral filiaalbedrijven. We verwijzen naar bijlage 23 van dit jaarverslag voor de evoluties in de dubieuze debiteuren.
	Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring.	Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs.
	Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de Netto Actief Waarde (NAW).	Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de subregio's met sterke koopkracht.
	Mogelijke faillissementen van huurders.	Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maanden.
MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	Kan leiden tot een moeizamere toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen of tot minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.	De vennootschap streeft ernaar langetermijn relaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen en investeringen te financieren waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan. We verwijzen naar bijlage 34 e.v. van dit jaarverslag voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

2. Operationele risico's

LEEGSTAND EN VERLIES HUURINKOMSTEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Risico op een verhoging van de leegstand en verhoging kosten wederverhuringen n.a.v. de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt.	Huurinkomsten en cash flow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring.	Gediversifieerde klantenbasis met een goede sectoriële spreiding. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterke knowhow en kennis van de retail business. Wekelijkse opvolging en bespreking van incasso op de propertymeeting.
	Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook een daling van de NAW en een stijging van de schuldgraad.	De bezettingsgraad blijft op een hoog niveau.
VERHUURBAARHEID		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Risico op het vlak van verhuurbaarheid en kwaliteit van de huurders.	Vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.	Permanente opvolging door middel van wekelijkse incasso- en propertymeeting zorgen voor een goede informatiedoorstroming en een snelle aanpak. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterke knowhow en kennis van de retail business.
BOUWKUNDIGE STAAT VAN DE GEBOUWEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen.	Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast. Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.	Het management doet al het mogelijke om op deze risico's te anticiperen en voert daartoe een consequent beleid in onderhoud en herstellingen. Deze beperken zich in de praktijk hoofdzakelijk tot de renovatie van parkings en daken.
ACQUISITIES		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van de vennootschap (en haar dochtervennootschappen) werd verworven in het kader van de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen of middels vennootschapsrechtelijke herstructureringen zoals fusies en (partiële) splitsingen. Vastgoedvennootschappen waarover de controle wordt verworven, worden aansluitend typisch opgeslorpt door Retail Estates, waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen aan Retail Estates.	Het risico bestaat dat bij deze transacties verborgen passiva op Retail Estates worden overgedragen, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.	Het management neemt de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de controleverwerving de mogelijke risico's te identificeren (cf. "due diligence" proces met betrekking tot o.m. technische, financiële, fiscale en boekhoudkundige en juridische risico's) en tracht hiervoor vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen. Dit "due diligence" proces wordt, waar nodig, ondersteund door externe adviseurs en een voorafgaande waardering door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.

BODEMVERVUILING		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Op een aantal locaties waar de vennootschap winkelpanden bezit, werden voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuilend waren.	Voor dergelijke - per definitie historische - vervuiling is Retail Estates in beginsel niet aansprakelijk. De activiteiten van de huurders van de vennootschap leveren in de regel slechts een heel beperkt risico tot vervuiling op en vallen bovendien onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke wetgeving voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven. De regelgeving met betrekking tot het grondverzet levert bijkomende kosten op, indien op dergelijke vervuilde sites bij bouwwerkzaamheden vervuilde grond dient gemanipuleerd te worden.	Retail Estates tracht het nodige te doen om de milieuaspecten te integreren in het due diligence onderzoek dat typisch voorafgaat aan de verwerving van vastgoed, en tracht in de mate van het mogelijke de verantwoordelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging (met inbegrip van een eventuele saneringsverplichting) bij de overdrager van het vastgoed of de vastgoedvennootschap te leggen.
VERKEERSINFRASTRUCTUUR		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
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 of de zichtbaarheid verminderd wordt.	Dialogo met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.
SLEUTELPERSONEEL		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Wegvallen van sleutelfiguren binnen de organisatie.	Het verlies van kerncompetenties door de vennootschap kan ertoe leiden dat een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt worden.	Retail Estates schenkt de nodige aandacht aan het welzijn van haar medewerkers. De vennootschap hanteert marktconforme vergoedingen. Er wordt veel belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team.
ICT & FRAUDE		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Risico op operationele verliezen als gevolg van het falen van interne processen, interne systemen, en menselijke fouten of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, cybercriminaliteit,...).	Financieel verlies door fraude, diefstal van gevoelige gegevens of onderbreking van de activiteit.	Er werd een disaster recovery plan uitgewerkt zodat in geval van een ramp of crisissituatie de activiteiten van de onderneming kunnen verdergezet worden. Alle data worden ook gebakupt in de cloud. Er werden ook de nodige maatregelen genomen in verband met toegang en beveiliging. Retail Estates wordt voor ICT-gerelateerde diensten ondersteund door een externe partner, waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd afgesloten. Retail Estates heeft een verzekering afgesloten voor financiële en operationele risico's gerelateerd aan ICT en fraude.

3. Financiële Risico's

LIQUIDITEITSRISICO		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Retail Estates is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien.	Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rentabiliteit daalt. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van intresten, kapitaal of operationele kosten.	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en een uitgebreide groep van bankpartners.
	Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.	We verwijzen naar bijlage 34 e.v. van het jaarverslag voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.
VOLATILITEIT VAN DE RENTEVOETEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
De vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten.	Verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit.	De vennootschap hanteert een conservatief beleid waardoor dit renterisico tot een minimum beperkt wordt.
	Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten met mogelijke impact op NAW.	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.
	In de context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Er is immers asymmetrie tussen het afdekkingsinstrument waar Retail Estates een negatieve rente dient op te betalen terwijl de banken een bodem (floor) van 0% hanteren.	Dit is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. De vennootschap heeft met haar 4 grootbanken het risico van de "floors" zoveel mogelijk beperkt door enkel floors toe te staan voor het gedeelte van de kredieten dat niet is ingedekt of door floors in te bouwen in de IRS'en. We verwijzen naar bijlage 34 e.v. van dit jaarverslag voor meer informatie met betrekking tot de dekkingen van de Vennootschap.
RISICO TEGENPARTIJ		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
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.	Opzegging van bestaande kredietlijnen, die dan moeten geherfinancierd worden bij een andere bank/financier wat herstructureringskosten met zich meebrengt en het risico op hogere intrestkosten voor de nieuwe kredieten.	Dit risico wordt beperkt door diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen.

RISICO CONVENANTEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Risico op niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten.	Het niet-respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben.	De vennootschap heeft met haar bankiers en obligatiehouders meestal volgende convenanten afgesproken: - Behoud van GVV-statuu - Minimale omvang portefeuille - ICR (berekend op nettohuurresultaten) ≥ 2 - Maximale schuldgraad De GVV-Wet legt een maximale schuldgraad op van 65%. De vennootschap voldoet op datum van dit verslag aan alle door de banken en obligatiehouders gestelde convenanten. Daarnaast stelt Retail Estates nv, overeenkomstig art. 24 van het GVV-KB, een financieel plan met een uitvoeringsschema op zolang de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, 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.

4. Reglementaire Risico's

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGLEMENTERING		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
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 verlening van vergunningen waaraan de vennootschap, haar vastgoed, en/of de gebruikers aan wie het vastgoed wordt ter beschikking gesteld, moeten voldoen.	Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.	Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen en regelgevingen en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
RISICO VERBONDEN AAN DE NIET-NALEVING VAN DE REGELGEVING		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de Vennootschap (zie in dit verband "Risico's verbonden aan de evolutie van de reglementering"), de Vennootschap zelf, of de leidinggevendenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen.	Het niet naleven van relevante wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben die qua aard en omvang afhankelijk is van de niet-nageleefde wetgeving.	De Vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevendenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om adequaat de relevante wetgeving toe te passen. De Vennootschap beschikt over een corporate governance charter en een handelingsreglement. Beide documenten zijn opgenomen op de website van de Vennootschap en worden ook bekendgemaakt aan het team. Het Handelingsreglement maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap.
VERGUNNINGEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Het ontbreken van de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden.	Impact op de waarde van het vastgoed, aangezien deze waarde in aanzienlijke mate bepaald wordt 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 de nodige aandacht aan het nazicht van stedenbouwkundige vergunningen 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 kunnen komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.	Verder probeert het management continu veranderingen met betrekking tot stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen en de naleving ervan te evalueren en eventueel op dergelijke veranderingen te anticiperen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Bij wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen vergunde winkels geen vergunningsplichtige wijzigingen meer ondergaan die strijdig zijn met de nieuwe door de overheid gewenste bestemming.	Vermits aan de winkels geen andere dan de oorspronkelijk vergunde bestemming kan gegeven worden, zijn de gebruiksmogelijkheden beperkter dan gebruikelijk. Bovendien zijn alle verbouwingen uitgesloten waardoor de optimalisatie van de gebouwen in gedrang komt. Binnen deze beperkingen blijven de winkels wel verhuurbaar.	Het management probeert dergelijke situaties te voorkomen door alle rechtsmiddelen aan te wenden die de wetgeving haar biedt in het kader van de herziening van stedenbouwkundige bepalingen om nog enige flexibiliteit te behouden. Indien dit niet mogelijk is, wordt gekeken naar een herontwikkeling van de getroffen site in de lijn met de door de overheid gewenste bestemming.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GVV		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's waardoor de vennootschap niet langer van het gunstig fiscaal transparantiestelsel voor GVV's kan genieten. De vennootschap is bovendien onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	Risico op het verlies van de erkenning als openbare GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's. Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen.
FISCALE WETGEVING		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
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 IFRS 13.	Het niet naleven van relevante fiscale wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben.	De Vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevendenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om adequaat de relevante fiscale wetgeving toe te passen.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE GVV		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
De vennootschap heeft 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 GVV-wet.	Risico op het verlies van de erkenning van het statuut van institutionele GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's. Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen.

RISCO'S IN HET KADER VAN DE AANSCHERPING VAN DE ESG (ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE) - REGELGEVING		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Wereldwijd wordt de klimaatregelgeving aangescherpt om de risico's verbonden aan de klimaatopwarming (extreme weersomstandigheden) in te dijkten.	Risico op een negatieve perceptie van de toekomstbestendigheid van de onderneming.	Retail Estates heeft een strategisch ESG-beleid vastgelegd waaraan een ESG-actieplan is gekoppeld. We verwijzen naar de ESG-verslaggeving in dit jaarverslag.
Als gevolg daarvan kunnen beperkingen worden opgelegd met betrekking tot het behalen van bepaald minimumnormen voor gebouwen.	Impact op de reële waarde van het vastgoed. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen ("NAW") en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap.	
De aanscherping van de regelgeving richting groene financiering zorgt ervoor dat de bredere kapitaalmarkten op zoek gaan naar groene investeringen en groen gefinancierde activa.	Risico dat financiering (in brede zin) duurder wordt.	



Permanent document



**Maak
het jezelf
makkelijk!**



Permanent document



1. Algemene inlichtingen

Identificatie

Naam

Retail Estates nv – Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Zetel

Industrielaan 6, 1740 Ternat. Conform artikel 2 van de statuten mag de zetel van de vennootschap binnen België worden verplaatst bij besluit van de raad van bestuur voor zover de verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging tenzij de zetel van de vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd

om tot de statutenwijziging te beslissen. Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

Ondernemingsnummer, identificatiecode voor juridische entiteiten

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, Nederlands-talige afdeling onder het rechtspersonenregister-nummer 0434.797.847. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI – legal entity identifier) is 5493007CO5W5OBFG7L21.

Website en e-mailadres van de vennootschap

De website van de vennootschap is: www.retailstates.com en de vennootschap kan op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: investorrelations@retailstates.com.

Rechtsvorm, oprichting

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 notaris Tim Carnewal, geassocieerd notaris te Brussel, op 1 juni 2022.

Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Voorwerp

We verwijzen naar artikel 3 uit de statuten, zoals vermeld onder punt 2 “Statuten” van dit permanent document van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 april en eindigt op 31 maart van elk jaar. Het eerste boekjaar als vastgoedbevak (huidige “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 Ondernemingsrechtbank 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 en Verenigingen, hebben vervuld en naar de personen die erom vragen. Zij kunnen eveneens op de zetel van de vennootschap bekomen worden.

Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders van de Vennootschap kunnen uitsluitend worden gewijzigd overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet bovendien vooraf worden goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet en moet goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap (behoudens in geval van gebruik van het toegestane kapitaal door de Raad van Bestuur).

Wettelijk kader

Gereguleerde vastgoedvennootschap

Het GVV-stelsel wordt geregeld door de Wet van 12 mei 2014, voor het laatste gewijzigd bij wet van 2 juni 2021 en door het KB van 13 juli 2014, voor het laatste gewijzigd 23 april 2018.

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 30% 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 fuseren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting van 15%¹ op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves, de zogenaamde ‘exit tax’, te verhogen met de opcentiemen van het gangbare tarief.

2. Statuten

Titel I. AARD VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 1. Vorm en benaming

1.1 De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming: « **Retail Estates** ».

1.2 De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (afgekort, « openbare GVV ») in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna de « GVV wet » genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden « openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht » of « Openbare GVV naar Belgisch recht » en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna het « **GVV koninklijk besluit** » genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de « **GVV wetgeving** » genoemd).

Artikel 2. Zetel, e-mailadres en website

De zetel is gevestigd in het Vlaams Gewest.

De raad van bestuur is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met

inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland, administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

De Vennootschap kan, in toepassing en binnen de perken van artikel 2:31 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: investorrelations@retailestates.com.

De website van de Vennootschap is: www.retailestates.com.

De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 3. Voorwerp

De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp om één of meer activiteiten uit te oefenen die erin bestaan:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- (b) binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot xi van de GVV wet evenals alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd;

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikelen 3.47 en 3.49 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 vastgoed-

¹ Dit tarief geldt vanaf 1 januari 2020; voordien gold een tarief van 12,50%.

- vennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het maatschappelijk kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de GVV-wet 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 GVV-wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen of rechten van deelneming 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 aandelen in het kapitaal van vennootschappen met soortgelijke activiteit; 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. rechten van deelneming in een GVBF;
 - xii. alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
- i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;
 - ii. DF(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
 - iii. DFF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of
 - iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer,

verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

- ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

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 voorwerp (met inbegrip van een deelneming in een perimetervennootschap die dienstverlening verschaft aan de huurders van de gebouwen van de Vennootschap en/of van haar perimetervennootschappen) of dat van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar voorwerp.

De Vennootschap mag hypotheek en andere zekerheden

verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een perimetervennootschap, 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 afdekkingsinstrumenten aangaan, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.

De Vennootschap en haar perimetervennootschappen 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 hoofde 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 kan geenszins:

- handelen als bouwpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering

evenwel van uitleningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;

- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met haar schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel;
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimervenootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

Artikel 5. Duur

De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

Titel II. Kapitaal - aandelen

Artikel 6. Kapitaal

6.1 Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal wordt vastgelegd op tweehonderdzevenen-negentig miljoen zeshonderdduizend driehonderdtwee-entwintig euro éénennegentig cent (€ 297.600.322,91) en is verdeeld over dertien miljoen tweehonderdzesentwintigduizend vierhonderdtweeënvijftig (13.226.452) volledig volgestorte aandelen zonder nominale waarde die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, name-lijk elk één/ dertien miljoen tweehonderdzesentwintig-duizend vierhonderdtweeënvijftigste (1/13.226.452ste) deel van het kapitaal.

6.2 Toegestane kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die de raad van bestuur bepaalt, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximumbedrag van:

- a. honderdachterveertig miljoen achthonderdduizend honderdeenenzestig euro en zesenviertig cent (€ 48.800.161,46) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- b. honderdachterveertig miljoen achthonderdduizend honderdeenenzestig euro en zesenviertig cent (€ 148.800.161,46) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- c. op elk ogenblik 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit punt (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden,

niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;

- d. negenenvijftig miljoen vijfhonderdtwintigduizend vierenzestig euro en achtenvijftig cent (€ 59.520.064,58) voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging toegestane kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van [tweehonderdzevenennegentig miljoen zeshonderdduizend driehonderdtweeëntwintig euro éénennegentigcent (€ 297.600.322,91)] gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend.

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 1 juni 2022. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De kapitaalverhogingen waarover de raad van bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met stemrecht.

De raad van bestuur is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen andere dan leden van het personeel van de Vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen, voor zover er, indien en in de mate waarin de GVV wetgeving dit vereist,

aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de raad van bestuur zoals uiteengezet in de voorgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 1 juni 2022 de raad van bestuur gemachtigd, voor een periode van drie jaar vanaf voormelde buitengewone algemene vergadering, om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin de toepasselijke wettelijke bepalingen voorzien en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de raad van bestuur uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de raad van bestuur om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 7:202 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet.]

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans.

6.3 Verkrijging, in pandneming en vervreemding van eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben.

a. Verkrijging en in pandneming.

1. De Vennootschap kan eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, verkrijgen en in pand nemen.
2. De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben dat de Vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft 10% van het totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk in pandneming, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk in pandneming. Deze machtiging is toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van deze machtiging toegekend op 1 juni 2022 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
3. De machtigingen onder lid 2 doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen of in pand te nemen indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is.
4. De machtigingen onder lid 2 en het bepaalde in lid 3 gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en, voor zover als nodig, de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en, voor zover als nodig, voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen.

b. Vervreemding.

1. De Vennootschap kan eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben vervreemden.
2. De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te vervreemden aan een of meer bepaalde personen al dan niet personeel.
3. De machtigingen onder lid 2 doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is.
4. De machtigingen onder lid 2 en het bepaalde in lid 3 gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en, voor zover als nodig, de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en, voor zover als nodig, voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen..

6.4 Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen van het passief van de balans.

De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader

van het toegestane kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er, indien en in de mate waarin de GVV wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden van de GVV wetgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die kunnen worden uitgeoefend bij wijze van inbreng in geld.

Overeenkomstig de GVV wetgeving, moet dit echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Het moet evenmin worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van

vennootschappen en verenigingen.

Daarenboven moeten, overeenkomstig de GVV wetgeving, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag met betrekking tot de inbreng in natura, 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 tussen, ofwel (a) een netto-waarde 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, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
In verband hiermee is het toegestaan van het bedrag bedoeld in het bovenstaande punt 2(b) 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 artikel 6.6 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag volgend op 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 punt 1° hierboven bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de GVV wetgeving zijn deze bijkomende voorwaarden in elk geval niet van toepassing in geval van

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

6.5 Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

6.6 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

Overeenkomstig de GVV wetgeving, zijn de bijkomende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 6.4 in geval van inbreng in natura van toepassing, mutatis mutandis, op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de GVV wetgeving.

Artikel 7. Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de « Titularis ») en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Artikel 8. Andere effecten

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving en de statuten. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

Artikel 9. Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

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

Conform artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen geldt, naast de wettelijk voorziene drempels, tevens de statutaire drempel van 3%.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

Titel III. Bestuur en toezicht

Artikel 10. Samenstelling van de raad van bestuur

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit ten minste drie leden en maximaal twaalf leden, al dan niet aandeelhouders, die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor een periode van maximaal vier jaar.

De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen.

De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittreedende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen.

Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de Vennootschap of haar perimervennootschappen realiseren.

De beperkingen zoals bepaald in artikel 7:91, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn niet van toepassing.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 11. Voorzitterschap – Beraadslagingen

De raad van bestuur komt bijeen na oproeping door de Voorzitter, twee bestuurders of één van de bestuurder(s) op de plaats aangeduid in deze oproeping, zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen.

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter onder zijn leden. De vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter of, indien hij of zij er niet is, door een bestuurder aangeduid door zijn of haar collega's. De persoon die de vergadering voorziet, mag een secretaris, al dan niet bestuurder, aanduiden.

Behoudens in geval van overmacht, kan de raad van bestuur slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid 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 zijn.

De oproepingen gebeuren per elektronische post of, bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de Vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan per brief, telegram, telex, telefax, elektronische post of enig ander communicatiemiddel een ander lid van de raad afvaardigen om hem of haar op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn. Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan drie van zijn of haar collega's vertegenwoordigen.

Bestuurders kunnen aan de vergaderingen deelnemen middels elke mogelijke wijze van telecommunicatie, videografie of ander communicatiemiddel dat alle bestuurders in staat stelt om met elkaar te communiceren.

Zij worden dan geacht die vergadering te hebben bijgewoond. Tenzij anders bepaald, worden de besluiten geacht te zijn genomen op de zetel van de Vennootschap en op de datum van de vergadering.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van de uitgebrachte stemmen; in geval van staking van stemmen, is de stem van de bestuurder die de vergadering voorzit, doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de bestuurders die erom verzoeken. De volmachten worden eraan gehecht.

Afschriften of uittreksels van deze notulen, bestemd voor derden, worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

Artikel 12. Bevoegdheden van de raad

12.1 De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

12.2 De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van

de Vennootschap en haar vertegenwoordiging in deze context delegeren aan één of meer personen, die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien door de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De beperkingen zoals bepaald in artikel 7:121, vierde lid *juncto* 7:91, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn niet van toepassing, noch op de leden van het orgaan van dagelijks bestuur, noch op de personen belast met de leiding bedoeld in artikel 3:6, § 3, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

12.3 De raad van bestuur kan aan elke lasthebber, alle bijzondere bevoegdheden overdragen die beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een bepaalde reeks van handelingen, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De raad van bestuur kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend.

Artikel 13. Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 14. Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratie- en benoemingscomité op,

en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 15. Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de raad van bestuur, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door elke gedelegeerde alleen handelend.

De Vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de raad van bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door elke gedelegeerde alleen handelend.

Artikel 16. Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

Titel IV. Algemene vergaderingen

Artikel 17. Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de voorlaatste maandag van de maand juli om tien uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur.

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op tien procent (10%) van het kapitaal.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 18. Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), 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 in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder

of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

Artikel 19. Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Artikel 20. Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn of haar ontstentenis door een bestuurder aangeduid door zijn of haar collega's of door een lid van de vergadering door deze laatsten aangeduid.

De Voorzitter wijst de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de Voorzitter.

De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

Artikel 21. Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

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

Overgangsbepaling: de houders van niet-converteerbare obligaties die zijn uitgegeven vóór de datum waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de vennootschap van toepassing wordt, mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem.

Artikel 22. Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is.

Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden

bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Elke aandeelhouder kan inzage krijgen in deze lijst.

Artikel 23. Stemming op afstand

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief of via de vennootschapswebsite te stemmen op afstand, door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de Vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de

vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

Artikel 24. Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau, alsook door de aandeelhouders die erom verzoeken. Kopieën van de notulen van de algemene vergadering, bestemd voor derden worden ondertekend door één of meerdere bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 25. Algemene vergadering van de obligatiehouders

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

Titel V. Rekeningen - verdeling

Artikel 26. Rekeningen

Het boekjaar vangt aan op één april en eindigt op eenendertig maart van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

De raad van bestuur stelt een verslag op (het "jaarverslag"), waarin hij verantwoording aflegt voor zijn bestuur. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het "controleverslag").

Artikel 27. Verdeling

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders, binnen de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving toegestane grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV wetgeving.

Artikel 28. Interimdividenden

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 29. Terbeschikkingstelling van de jaar- en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV wetgeving.

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

Titel VI. Ontbinding - vereffening

Artikel 30. Verlies van kapitaal

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de voorwaarden bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 31. Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door één of meer vereffenaars die de algemene vergadering benoemt. Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Worden geen vereffenaars benoemd of aangewezen, dan worden de leden van de raad van bestuur, ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 32. Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

Titel VII. Algemene bepalingen

Artikel 33. Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

Artikel 34. Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Nederlandstalige ondernemingsrechtbanken van de zetel van de Vennootschap tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 35. Gemeen recht

De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van de GVV wetgeving of enige andere toepasselijke wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.J191

Diversen



Diversen



1. Lexicon - Algemeen

A

Aanschaffingswaarde

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

B

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.

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.

Bezettingsgraad

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

Brutodividend

Het brutodividend per aandeel is de operationele winst die uitgekeerd wordt.

Bulletlening

Lening die in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

C

Contractuele huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31 maart 2022 vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

Corporate Governance Code 2020

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld.

D

Dividendrendement

De verhouding tussen het laatst uitgekeerde brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

E

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 gereguleerde vastgoedvennootschap bekommt of met een gereguleerde vastgoedvennootschap fuseert.

F

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.

G

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 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 die steunt op een scenario waarbij de gebouwen, gebouw per gebouw verkocht worden.

GVV-Wetgeving

De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemen- teerde vastgoedvennootschappen voor het laatst gewijzigd op 28 april 2020 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen voor het laatst gewijzigd op 23 april 2018.



IFRS-normen

De International Financial Reporting Standards zijn een 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,...

"Interest Rate Swap" (IRS)

Een Interest Rate Swap 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.



Marktkapitalisatie

Dit is het totale aantal aandelen op afsluitingsdatum vermenigvuldigd met de slotkoers op afsluitingsdatum.



Nettocashflow

Operationele stroom, EPRA 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.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing.

Nettowaarde van een aandeel

NAV (Net Asset Value) of NAW (Netto Actief Waarde): dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.



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 krijgt 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.

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: verplichtingen



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.

(excl. voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdeckingsinstrumenten en uitgestelde belastingen) gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdeckingsinstrumenten).

2. Lexicon – Alternatieve prestatiemaatstaven

Begrippenlijst

Alternatieve prestatiemaatstaf	Definitie	Doel
Operationele marge	Het ‘Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille’, gedeeld door het ‘Nettohuurresultaat’.	Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva).	Het ‘Financieel resultaat’ waarvan de rubriek ‘Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva’ wordt afgetrokken.	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Resultaat op de portefeuille	Het ‘Resultaat op de portefeuille’ omvat volgende elementen: - ‘Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen’; - ‘Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa’; - ‘Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen’; en - ‘Ander portefeuilleresultaat’.	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
Gewogen gemiddelde interestkost	De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	Het eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.	Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.
Brutorendement	Het brutorendement geeft de verhouding weer van de actuele huurinkomsten (netto en na aftrek van canons), ten opzichte van de geschatte waarde van de portefeuille (i.e. zonder vaste activa in aanbouw).	Dit kerncijfer geeft de verhouding weer tussen twee van de belangrijkste parameters van de vennootschap en maakt het mogelijk een vergelijking te maken over de jaren heen en tussen verschillende vennootschappen.

Reconciliatietabellen

Operationele marge

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	96 930	85 737
Nettohuurresultaat (B)	115 579	100 402
Operationele marge (A/B)	83,86%	85,39%

Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Financieel resultaat (A)	16 158	-17 757
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	34 476	2 674
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-18 318	-20 430

Resultaat op de portefeuille

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	334	825
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	23 083	-5 963
Ander portefeuilleresultaat (D)	-1 321	992
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	22 096	-4 146

Gewogen gemiddelde interestkost

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	18 485	20 592
Andere kosten van schulden (B)*	1 153	1 152
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	891 013	935 024
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C	1,95%	2,08%

* Andere kosten van schulden hebben o.a. betrekking op reserveringsprovisies, up-front fees,...
** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 1,0342

Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	920 980	808 223
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-72 163	-63 203
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	10 875	-25 678
Vooropgesteld brutodividend (D)	60 842	55 729
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	13 226 452	12 665 763
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	69,67	66,43

Brutorendement

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	119 343	113 969
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder vaste activa in aanbouw) (B)*	1 817 515	1 720 927
Brutorendement (A/B)	6,57%	6,62%

* Verschil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in dit jaarverslag wordt verklaard door de vastgoedportefeuille van "Distri-Land". Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de "Distri-Land"portefeuille voor 100% wordt opgenomen. Retail Estates is slechts houder van 87,01% van de uitgegeven vastgoedcertificaten en waardeert de certificaten aan de onderliggende waarde van het vastgoed pro rata haar contractuele rechten.

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ("GVV") naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 (0)2 568 10 20
Fax:	+32 (0)2 581 09 42
E-mail:	info@retailestates.com
Website:	www.retailestates.com
RPR:	Brussel
BTW:	BE 0434.797.847
Ondernemingsnummer:	0434.797.847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998 (t.e.m. 23 oktober 2014)
Erkenning GVV:	24 oktober 2014
Duur:	Onbepaalde duur
Management:	Intern
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren bv – Culliganlaan 5 te 1831 Diegem, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 1.04.2022:	297.600.322,91 EUR
Aantal aandelen per 1.04.2022:	13.226.452
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille per 31.03.2022:	Investeringswaarde 1 833,75 mio EUR - reële waarde 1 759,88 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim
Aantal panden per 31.03.2022:	987
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en De Groof Petercam

Beschikbaarheid van het jaarverslag

Dit jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands, het Frans en het Engels.

Dit jaarverslag is opgesteld in het Nederlands. Retail Estates nv heeft de vertaling en de overeenstemming tussen de officiële Nederlandstalige versie en de Franstalige en Engelstalige versie gevalideerd en is ook verantwoordelijk voor de vertalingen. In geval van contradictie tussen de Nederlandstalige en de Franstalige of Engelstalige versie, primeert de Nederlandstalige versie. Verder is er, louter ter informatie, via de website van Retail Estates nv (www.retailestates.com) een elektronische versie van dit jaarverslag beschikbaar. De overige informatie op de website van Retail Estates nv maakt geen deel uit van dit jaarverslag.





**RETAIL
ESTATES**

Openbare GVV-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