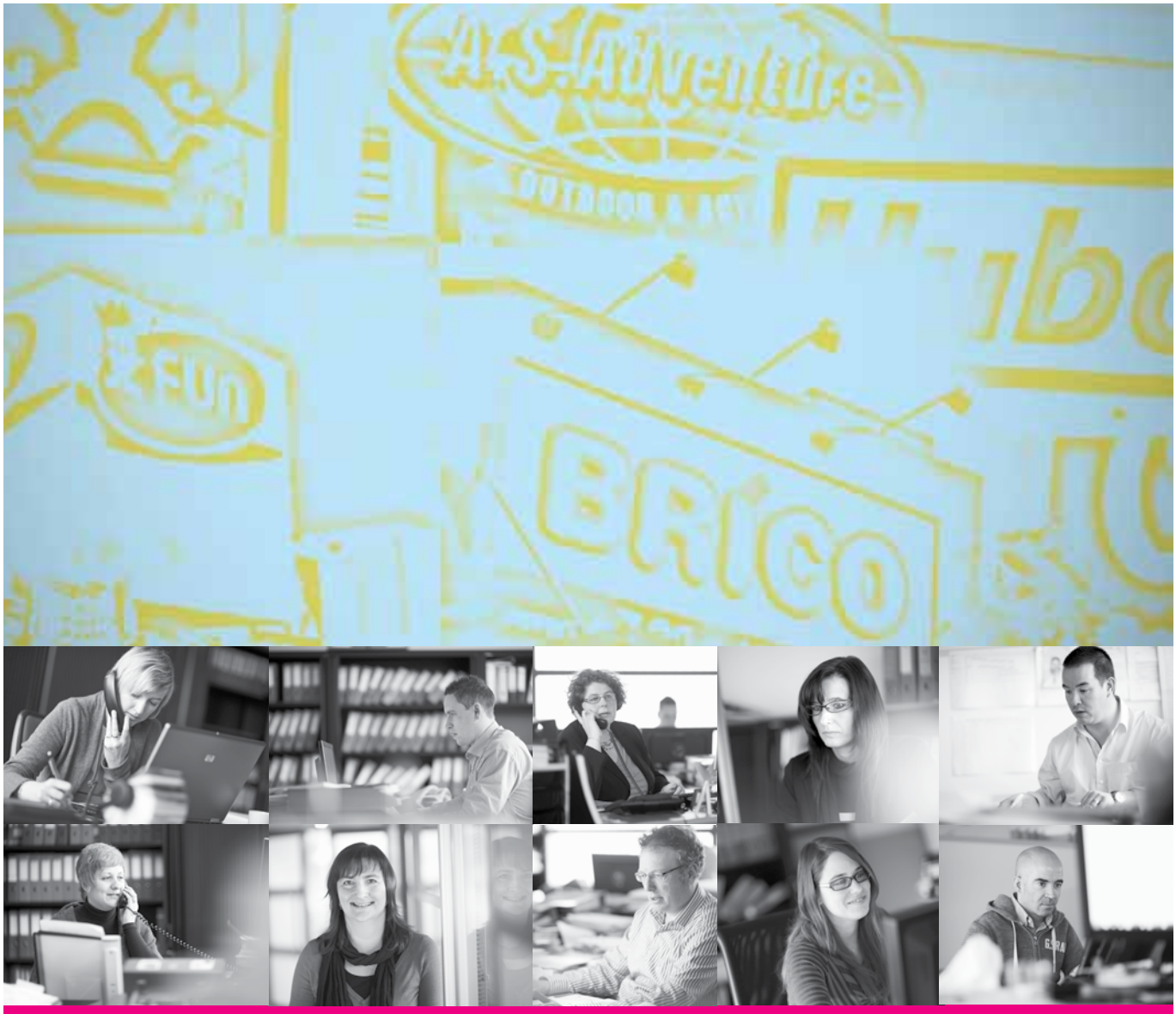




15 years

RETAIL ESTATES

Jaarverslag 2013



Inhoudstafel

RISICOBEHEER	2
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	10
BEHEERSVERSLAG	14
RETAIL ESTATES OP DE BEURS	54
VASTGOEDVERSLAG	62
FINANCIEEL VERSLAG	90
PERMANENT DOCUMENT	158
DIVERSEN	180
LEXICON	185

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/13	31/03/12	31/03/11
Aantal winkelpanden	499	451	448
Totale verhuurbare winkeloppervlakte in m²	521.452	428.548	419.346
Geschatte reële waarde in EUR (incl vaste activa bestemd voor verkoop)	683.081.000	550.631.000	516.365.000
Geschatte investeringswaarde in EUR (incl vaste activa bestemd voor verkoop)	698.845.000	564.777.000	528.815.000
Totaal contractuele huurprijzen in EUR op 31 maart 2013	45.144.885	37.154.000	34.260.000
Gemiddelde huurprijs per m²	87,16	86,85	84,76
Bezettingsgraad	98,13%	98,19%	98,15%
BALANSGEGEVENS			
Eigen vermogen	269.588.000	241.336.000	229.607.000
Schuldratio K.B. 21 juni 2006 (max 65%) in %	55,75%	51,08%	53,38%
RESULTATEN			
Nettohuurresultaat	41.402.000	35.473.000	33.845.000
Vastgoedresultaat	40.959.000	35.203.000	33.469.000
Vastgoedkosten	-2.549.000	-2.165.000	-2.204.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.263.000	-2.194.000	-2.067.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	36.147.000	30.844.000	29.199.000
Portefeuilleresultaat	8.902.000	9.346.000	10.400.000
Operationeel resultaat	45.029.000	40.191.000	39.599.000
Financieel resultaat	-14.771.000	-12.977.000	-12.623.000
Nettoresultaat	29.582.000	27.360.000	26.692.000
Netto courant resultaat (excl portefeuilleresultaat)	20.700.000	18.014.000	16.292.000
GEGEVENS PER AANDEEL			
Aantal aandelen	5.813.122	5.437.074	5.061.663
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	5.813.122	5.395.408	4.981.959
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	46,38	44,39	45,36
Nettoactiefwaarde (reële waarde) excl dividend	43,48	41,59	42,66
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	49,09	46,99	47,82
Brutodividend per aandeel	2,9	2,8	2,7
Nettodividend per aandeel	2,175	2,212	2,295
Brutodividendrendement op slotkoers	5,27%	6,03%	5,79%
Nettodividendrendement op slotkoers	3,95%	4,77%	4,92%
Beurskoers op afsluitingsdatum	57,98	49,21	49,36
Gemiddelde koers	52,12	49,29	44,79
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	17,13%	0,33%	16,28%
Over/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) excl dividend in %	33,35%	18,32%	15,71%


Kruidvat


AVA

Auto 5

Bel&Bo

AVA



ZEEMAN
idewe
HEMA



Fun

Investeren in perifere winkelpanden

In navolging met het buitenland is de sector van de perifere winkelpanden (zogenaamde baanwinkels) uitgegroeid tot een volwassen nichemarkt. Deze markt professionaliseert zich aanzienlijk zowel langs verhuurders- als langs huurderszijde. Het marktaandeel van de perifere handel neemt constant toe ten koste van andere detailhandelskanalen. De winkelpanden worden casco verhuurd zodat onderhoudsverplichtingen overzienbaar zijn. De sector kent nauwelijks leegstand of huurincassoproblemen. De vastgoedwaarden blijken dan ook zeer stabiel te blijven ook in economisch moeilijkere tijden.

Investeren in Retail Estates NV

Retail Estates NV legt zich met een team van 15 medewerkers specifiek toe op de niche van de perifere winkelpanden en is de voorbije 15 jaar uitgegroeid tot een referentie in de sector. Retail Estates NV heeft een uitgesproken defensief profiel zowel in haar beleggingspolitiek als in haar financieringsstrategie. De aandeelhouders genieten van de waardestijgingen die dit type vastgoed blijft genereren en van een stabiele dividendpolitiek met een jaarlijks stijgend dividend.

>15 jaar



>98,13 %

BEZETTINGSGRAAD







knowhow

Risicobeheer

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

Risicobeheer

1. Marktwaarde van het vastgoed

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

De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Als gevolg van de schaarste van goedgelegen terreinen oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere als van institutionele investeerders. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken.





De investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. Uit de ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd meer dan 60 % van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is.

2. Evoluties in de huurmarkt

Het spreekt voor zich dat zich hier verschillende risico's voordoen, niet enkel op het vlak van leegstand, maar ook op het vlak van verhuurbaarheid, kwaliteit van de huurders, veroudering van de gebouwen en de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt. In eerste instantie vertalen die zich in de evolutie van de huurwaarden. In het bijzonder dient in deze context aandacht gegeven te worden aan de evolutie van het relatieve belang van diverse verkoopskanalen waarover de detailhandel beschikt. Deze bestaan zowel uit de klassieke kanalen zoals winkels in centrumlocaties en shoppingmalls, buurtwinkels, hyper- en supermarkten en grootschalige perifere winkels, maar ook uit de verkoop op afstand via postorderbedrijven of via internethandel. Het relatieve belang van elk van deze individuele kanalen wijzigt constant. Per saldo is de perifere detailhandel en in het bijzonder de winkeloppervlakten van het type waarin Retail Estates investeert in de voorbije 25 jaar als één van de winnaars uit de bus gekomen. Verschillende huurders van Retail Estates hebben de troeven van de verkoop op afstand in hun winkelconcept geïntegreerd en dit zelfs tot in hun

verkooppunten wat hun marktpositie ten goede komt. Indien het verkoopskanaal waarin Retail Estates investeert aan belang zou verliezen, zal dit onvermijdelijk de rentabliteit van haar huurders schaden en huurwaarden onder druk zetten. Uiteraard bestaat ook een huurbetalingsrisico ondanks de voorzorgen van het management die het mogelijke tracht te doen om de kredietwaardigheid en betrouwbaarheid van de huurders op voorhand te laten doorlichten. De kredietwaardigheid van de huurders kan evenwel in de loop van de huurovereenkomst belangrijke wijzigingen ondergaan zonder dat de verhuurder eenzijdig de huurrelatie kan beëindigen. Een terugval van de detailhandelsomzet in één of meerdere sectoren kan de rentabiliteit van de huurders aanzienlijk schaden. In dergelijke situaties kan zelfs de gebruikelijke bankwaarborg van 3 à 6 maanden huur onvoldoende alle risico's opvangen. De wetgeving op de handelshuurovereenkomst en de wet op de continuïteit van ondernemingen biedt de huurders immers een uitgebreide en langdurige bescherming, die bij betwistingen door de bevoegde rechters dikwijls soepel in het voordeel van de huurder wordt geïnterpreteerd. Bovendien beschikken de huurders, in tegenstelling tot de verhuurder, over een bij wet voorziene driejaarlijkse optie om de huurovereenkomst éénzijdig te beëindigen.

3. Bouwkundige staat van de gebouwen

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

4. Financiële risico's

Looptijd van de kredieten

De financieringen worden op lange termijn afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van 4 à 7 jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. Tijdens de looptijd van de lening betaalt de bevak enkel intresten. De gemiddelde looptijd van de kredietovereenkomsten per 31 maart 2013 bedraagt 3,4 jaar.

Gebruik van financiële instrumenten

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

Voor de indekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden aan een vlottende rentevoet, maakt Retail Estates NV gebruik van "Intrest Rate Swaps". De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Deze negatieve variatie heeft echter geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates NV, aangezien het gaat om

rente-indekkingen die effectief zijn in de zin van IAS 39. Op deze swaps wordt bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast op grond waarvan de variaties in de waarde van deze swaps rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen en niet verschijnen in het resultaat van de BEVAK.

Bij een intrest rate swap wordt de vlottende rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 95 % van de lopende leningen (met een resterende looptijd van 3,4 jaar) ingedekt met een vaste rentevoet. Ook voor een groot deel van de nog te hernieuwen kredieten werd een rente-indekking afgesloten. De gemiddelde intrestvoet van de BEVAK bedraagt 4,67 %.

Bancair tegenpartijrisico

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

Bancair convenantenrisico

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Retail Estates NV op basis van het track-record van de vennootschap en een aantal convenanten. Het niet-respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangegane kredieten bevatten klassieke convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het BEVAKstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De vennootschap voldoet aan alle door de banken gestelde convenanten. Daarnaast stelt Retail Estates NV, overeenkomstig art. 54 van het K.B. van 7 december 2010, een financieel plan met een uitvoeringsschema op zolang de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde K.B., meer dan 50 % bedraagt. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65 % van de geconsolideerde activa. De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd.

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

De geconsolideerde schuldgraad van Retail Estates NV bedroeg op 31 maart 2013 55,75 % (31 maart 2012: 51,08 %), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65 % zoals bepaald door het K.B. van 7 december 2010.

5. Vergunning technische risico's

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

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

Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden.

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

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

6. Wijziging van de verkeersinfrastructuur

Perifeer winkelvastgoed wordt per definitie ontsloten via hoofdzakelijk gewestwegen. In functie van de verkeersveiligheid wordt geregeld de wegenis heraangelegd met nieuwe rotondes, fietspaden, tunnels e.d. Het resultaat van een dergelijke heraanleg komt meestal de commerciële waarde van winkelpanden ten goede, vermits dikwijls de verkeersstroom vertraagd wordt en de omgeving van de winkelpanden veiliger wordt. Het is echter niet uit te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden doordat de toegang bemoeilijkt wordt.

7. Risico's verbonden aan het verwerven van vastgoed via aandelentransacties

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

8. Bodemvervuiling

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

9. Reglementaire risico's

Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

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

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een vastgoedbevak wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de bevak conform IAS 40.

Er bestaat ook een mogelijk negatieve impact van nieuwe Europese regelgeving en de omzetting hiervan in Belgisch recht (samen, "**Europese Regelgeving**"). Europese Regelgeving die een (negatieve) impact op de groep zou kunnen hebben (indien entiteiten van de groep onder het toepassingsgebied ervan zouden vallen), betreft onder meer de Richtlijn inzake "beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen" ("Alternative Investment Fund Managers Directive of "AIFMD"). Gelet op het statuut van openbare vastgoedbevak, wordt de vennootschap op heden geclassificeerd onder Belgisch recht als een "instelling voor collectieve belegging". Bijgevolg bestaat het risico dat de vennootschap zou worden beschouwd als een "alternatieve beleggingsinstelling" ("AIF") onder de AIFM-Richtlijn, die in Belgisch recht dient te worden omgezet tegen 22 juli 2013. Indien de vennootschap als AIF zou worden geclassificeerd onder de AIFM-Richtlijn (zoals omgezet in Belgisch recht), zouden de activiteiten, resultaten, rendement, financiële toestand en vooruitzichten, negatief worden beïnvloed. De bijkomende vereisten die de AIFMD voorschrijft, zouden ((indien Retail Estates als AIF zou worden geclassificeerd onder de Belgische wetgeving ter omzetting van de AIFM-Richtlijn) een negatieve invloed hebben op het huidige operationele model van de groep (o.a. door invoering van de bewaarder) en zouden haar administratieve kosten en beheerskosten verhogen.





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

Risico's verbonden aan het statuut van openbare vastgoedbevak

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

Risico's verbonden aan het statuut van institutionele vastgoedbevak

Op datum van dit jaarverslag heeft Retail Estates de controle over één institutionele vastgoedbevak, m.n. Retail Warehousing Invest (deze vennootschap werd op 23 mei 2013 bij de FSMA ingeschreven als institutionele vastgoedbevak; de statuten van Retail Warehousing Invest dienen nog te worden aangepast om deze in overeenstemming te brengen met het nieuwe statuut, waarna het statuut van institutionele vastgoedbevak in werking zal treden). Net zoals Retail Estates, is Retail Warehousing Invest in haar hoedanigheid van institutionele vastgoedbevak, onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 en aan het KB van 7 december 2010, die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van Retail Warehousing Invest om op succesvolle wijze haar activa te beheren, en van de naleving van strike interne controleprocedures.

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

> 2,9 €

VOOROPGESTELD DIVIDEND







Brief aan de aandeelhouders

“Retail Estates NV heeft een trouw aandeelhouders-publiek van zowel institutionele als particuliere beleggers”

Vertrouwen

Brief aan de aandeelhouders

Het zonet afgesloten boekjaar 2012-2013 was een bijzonder boekjaar waarin Retail Estates succesvol haar groeistrategie heeft doorgezet. De vastgoedportefeuille steeg met bijna 25 % procent tot circa 670 mio EUR.

Verschillende promotoren kozen dit voorbije boekjaar voor Retail Estates als geprivilegieerde partner om op korte termijn hun projectontwikkeling tot een goed einde te brengen. Op langere termijn zal Retail Estates deze vastgoedontwikkelingen volledig in haar portefeuille integreren. Belangrijke vastgoedprojecten zoals T-Forum in Tongeren (26 winkelpanden) en V-Mart in Brugge (10 winkelpanden) werden in 2012 succesvol opgeleverd. De bouwwerken aan het winkelpark Crescend'eau in Verviers (20 winkelpanden) zijn lopende en zullen naar verwachting in augustus 2013 opgeleverd worden.

De aandacht voor de groei van de onderneming heeft ons echter niet afgeleid van onze belangrijkste doelstelling nl. de rentabiliteit van de vastgoedportefeuille permanent verbeteren door de optimalisatie van de winkelpanden en het beperken van de huurrisico's. Op meer dan 20 locaties werden verbeteringswerken uitgevoerd gaande van het herstructureren van winkeloppervlakten om onze huurders toe te laten hun winkels aan hun behoeften aan te passen, tot en met het afbreken van winkelpanden om nieuwe gebouwen op te richten op maat van onze huurders.

Operationeel werden andermaal goede resultaten geboekt. De bezettingsgraad blijft voor het 15de jaar op rij boven de 98 % (98,13 %) en zowel langs inkomsten- als uitgavenzijde werden geen onaangename verrassingen vastgesteld. Ook de herwaardering van de vastgoedportefeuille door onze vastgoeddeskundigen levert andermaal herwaarderingsmeerwaarden op die de inflatie overschrijden.

Onze dividendpolitiek wordt in deze omstandigheden ongewijzigd voortgezet. Het voor het boekjaar 2012-2013 vooropgezette



T-Forum in Tongeren

dividend van 2,90 EUR bruto (2,175 EUR netto) vertegenwoordigt net zoals de voorbije jaren een stijging van meer dan 3 % wat aanzienlijk boven de in dezelfde periode vastgesteld inflatie (1,23 %) ligt.

Het nieuwe boekjaar 2013-2014 is aangevangen in een moeilijke economische context. Retail Estates heeft hierop al vroeger geanticipeerd door alle ontwikkelingen in de detailhandel van dichtbij op te volgen. Alle marktspelers zowel aan huurders als verhuurderszijde zijn voorzichtiger dan ooit in hun investerings- en expansiebeleid. Ook blijven de diverse verkoopkanalen in volle beweging en snoepen perifere winkels, buurtwinkels, centrumwinkels, supermarkten en e-commerce elkaar dagelijks klanten af. Wij zijn overtuigd dat de waakzaamheid van onze huurders ervoor instaat dat de perifere detailhandel haar marktaandeel blijft verhogen zelfs in economisch moeilijkere tijden.

We kunnen dit overzicht niet afsluiten zonder uw aandacht te vragen voor de 15de verjaardag van onze beursgang die wij op 28 maart 2013 gevierd hebben. Het is niet zonder trots dat we achteruit gekeken hebben, naar de ongeziene groei die Retail Estates uitbouwde tot één van de referentiespelers in winkelvastgoed. Samen met onze raad van bestuur en het team van 15 medewerkers dat ons bedrijf bezielt, zullen we ons inspannen om onze langetermijnstrategie verder te zetten.

Wij hopen ook in het nieuwe boekjaar op uw steun als aandeelhouder te kunnen rekenen.

Ternat, 27 mei 2013

Paul Borghgraef
Voorzitter van de raad van bestuur

Jan De Nys
Gedelegeerd bestuurder


V-Mart in Brugge







> 676 €

MILJOEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



Groei

Beheersverslag

“Door middel van acquisities, investeringen in project-ontwikkelingen en investeringen in de optimalisatie van de vastgoed-portefeuille heeft Retail Estates NV tot doel haar aandeelhouders een groeiend dividendbeleid aan te bieden”

Beheersverslag

1. Strategie - investeringen in perifeer winkelvastgoed

Doelstelling – belegging in representatieve portefeuille perifeer winkelvastgoed

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





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

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

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

Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op uitgekozen locaties (zgn. clusters) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates NV 40 clusters geïdentificeerd waar ze haar investeringen systematisch opdrijft. Deze vertegenwoordigen 72,63 % van haar portefeuille. Ze zijn verspreid over heel België.

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

Retail Estates NV verhuurt in principe haar vastgoed in ruwbouwstaat, zgn. casco toestand, zodat de inrichtingswerken en het onderhoud ervan door de huurders gebeuren. De onderhoudskosten voor Retail Estates NV blijven in essentie beperkt tot het onderhoud van de parking en de dakbedekking en kunnen vooraf worden gepland.

Haar huurders zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven met als handelsnaam Brantano, Blokker, FUN, Carpetright en Krëfel, …

Per eind maart 2013 heeft Retail Estates NV 499 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 521.452 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,13 %.

De bevak heeft ± 30.000 m² winkeloppervlakte vergunde projecten in ontwikkeling die slechts opgenomen worden in de vastgoedportefeuille en verwerkt worden in de berekening van de bezettingsgraad bij de voorlopige oplevering van de bouwwerken.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen per 31 maart 2013 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 675,59 mio EUR (zijnde waarde exclusief 2,5 % transactiekosten) en op 691,17 mio EUR investeringswaarde (zijnde waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates NV 15,15 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat "Distri-Land" en bezit ze thans 84,75 % van de uitgegeven vastgoedcertificaten "Distri-Land". Dit vastgoedcertificaat bezit 13 winkelpanden met een investeringswaarde van 19,82 mio EUR. Retail Estates NV heeft haar participatie opgebouwd enerzijds door een openbaar omruilbod dat succesvol afgesloten werd in december 2003 en anderzijds door aankopen op de beurs. Retail Estates NV beschouwt haar participatie in dit vastgoedcertificaat als een strategische participatie. Zij boekt de waarde van deze certificaten als vastgoedbelegging en neemt de inkomsten van het certificaat op als huurinkomsten. Vermits zij geen aandelen bezit in Immobilière Distri-Land NV (de emittent van de certificaten) wordt deze vennootschap niet geconsolideerd.

Acquisitiecriteria

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

Locatiekeuze

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

Huurprijsniveau en aanvangsrendementen

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de huurprijsniveaus om de rentabiliteitsverwachtingen van Retail Estates NV en haar huurders op lange termijn te blijven verzoenen. De ervaring toont aan dat de te hoge huurprijzen die door sommige projectontwikkelaars gehanteerd worden tot grote rotatie leiden als de omzetontwikkeling niet snel aan de verwachtingen van de betrokken winkeliers beantwoordt.

Geografische spreiding

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

Ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening

Retail Estates NV beschikt over een uitgesproken ervaring in de ontwikkeling op bestelling van nieuwe winkelpanden voor haar huurders. De ervaring leert dat dergelijke ontwikkelingen bouwkundig aantrekkelijke winkelpanden opleveren en deze panden bovendien een hoger aanvangsrendement opleveren dan winkelpanden die op de investeringsmarkt worden aangeboden. Ook het belang van de herontwikkeling van baanwinkelclusters tot een groter geheel naar aaneengesloten, moderne winkelpanden neemt jaarlijks toe. Bij deze herontwikkeling stijgt meestal de verhuurbare oppervlakte, worden winkelpanden beter aan de behoeften van de huurders aangepast, wordt de parking- en 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 haar huurdersbestand met een voorkeur voor sectoren waarvan bekend is dat ze over waardevolle detailhandelsvestigingen beschikken. In een neergaande conjunctuurcyclus delen niet alle detailhandelssectoren in gelijke mate in een eventuele terugloop van de omzet. Een goede sectoriële spreiding beperkt de risico's die aan een negatieve evolutie van de conjunctuur verbonden zijn.

2. Een belegging via de vastgoedbevak Retail Estates NV

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

Estates NV beschikt als vastgoedbevak over bijkomende troeven zoals een sterk gediversifieerde vastgoedportefeuille en is opgericht voor onbepaalde duur.

Investeringen in perifeer winkelvastgoed hebben in de loop van de voorbije jaren door een strikter vergunningsbeleid van de overheid, door het sterk beperkt aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties en door het constante hoge niveau van de vraag aan aantrekkelijkheid gewonnen. Ook de internationalisering van de winkelmarkt en de overstap van center city activiteiten naar de periferie hebben de perifere winkelvastgoedmarkt positief beïnvloed. Gecombineerd met de groeiende institutionalisering van de beleggingsmarkt in perifeer winkelvastgoed ondersteunt deze evolutie niet enkel de stijging van de huurprijzen, maar ook de toename van de reële waarde van dit vastgoed op langere termijn.

Met het aandeel Retail Estates NV beschikt elke aandeelhouder over een beleggingsinstrument dat vrij verhandelbaar is en op elk moment te gelde kan worden gemaakt via Euronext. De aandelen van Retail Estates NV zijn voor 100 % in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 31 maart 2013 is 45,45 % in bezit van institutionele aandeelhouders die, in toepassing van de transparantiewetgeving en de statuten van Retail Estates NV, gemeld hebben dat zij een participatie bezitten die de statutaire drempel van 3 % en/of 5 % overschrijdt (verdere toelichting op pagina's 30 van het jaarverslag).

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

De nettoactiefwaarde van het aandeel is eveneens een belangrijke indicatie van de waarde van het aandeel. De nettoactiefwaarde (NAV) wordt berekend door het geconsolideerd eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. De NAV (reële waarde), inclusief dividend van 2,90 EUR, bedraagt 46,38 EUR per 31 maart 2013. Dit is een stijging van 4,48 % (44,39 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2013 bedroeg de beurskoers van het aandeel 57,98 EUR wat een premie van 25,01 % betekent.

De NAV (reële waarde, inclusief dividend, maar exclusief de waarde van de financiële instrumenten) bedraagt 51,56 EUR t.o.v. 49,20 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar.

3. Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar (01/04/2012-31/03/2013)

Investeringen – winkelparken (135,34 mio EUR reële waarde)

Infradis Real Estate NV

Op **26 april 2012** werd de exclusieve controle verworven over **Infradis Real Estate NV** door de overname van alle aandelen van deze vennootschap. Deze is eigenaar van een winkelpand te Namen, sinds augustus verhuurd aan New Vanden Borre, en een complex te Zaventem, bestaande uit 2 winkelpanden verhuurd aan Ixina en Carpetright en uit 6 KMO-units, hoofdzakelijk verhuurd aan Carpetright en een logistiek bedrijf van de Colruyt groep. Op moment van overname was de vennootschap eveneens eigenaar van een pand in Korbeek-Lo dat verkocht werd voor 2,15 mio EUR (in overeenstemming met de reële waarde) en een pand in Drogenbos (7,31 mio EUR reëlewaarde) dat geruild werd voor panden in Bouge en Hasselt (resp 1,67 mio EUR en 5,82 mio EUR reële waarde). Per 31 maart 2013 bedroeg de investeringswaarde van de panden van Infradis Real Estate NV 18,49 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huuropbrengst van 1,29 mio EUR.

Brugge (Sint-Pieters) – V-Mart

Op **1 mei 2012** werd het **winkelpark V-Mart te Brugge** opgeleverd. Dit nieuwe winkelpark bestaat uit 10 winkelpanden met een totale winkeloppervlakte van 11.592 m² en een nettohuuropbrengst van 0,73 mio EUR. Het vertegenwoordigt een reële waarde van 11,11 mio EUR. Alle winkelpanden zijn verhuurd aan filiaalbedrijven waaronder Hubo, Lidl, Maxizoo, Pronti e.a. De gebouwen werden opgericht in het kader van een opstalovereenkomst met betrekking tot een terrein dat aan een derde partij toebehoort.

Tongeren (T-Forum)

Op **1 juli 2012** werd overgegaan tot de oplevering van 27 winkelpanden in het **winkelpark T-Forum te Tongeren**. Zij vertegenwoordigen een totale winkeloppervlakte van 31.039 m² en een huurincasso van 2,36 mio EUR. Dit winkelcomplex vertegenwoordigt een reële waarde van 38,52 mio EUR per 31 maart 2013.

Retail Warehousing Invest NV

Op **4 juli 2012** werd de controle verworven over **Retail Warehousing Invest NV**. Deze vennootschap bezit 32 winkelpanden waarvan er 22 geconcentreerd zijn in winkelparken respectievelijk te Lommel (5 winkelpanden), Gembloux (10 winkelpanden) en Châtelet (7 winkelpanden). De overige 10 winkelpanden zijn gelegen te Soignies (2 winkelpanden), Anderlues (2 winkelpanden), Bouillon (2 winkelpanden), Fleurus (1 winkelpand), Thuin (1 winkelpand) en Libramont (2 winkelpanden). De winkelpanden leveren een huuropbrengst van 3,27 mio EUR op en vertegenwoordigen een reële waarde van 49,77 mio EUR op 31 maart 2013.

Namen

In **Bouge** werden 2 winkelpanden verworven, verhuurd aan respectievelijk Carrefour en C&A. Tevens werd in Jambes een terrein aangekocht dat verhuurd is aan Quick Restaurants.

In **Champion** werden in het kader van een projectontwikkeling 3 winkelpanden opgeleverd aan respectievelijk Maisons du Monde, Trafic en een wokrestaurant.

In het totaal werden aldus in Namen 6 panden verworven met een reële waarde van 14,36 mio EUR en een huurincasso van 0,93 mio EUR.

Op **20 december 2012** werd de controle verworven over de SA Erpent Invest die eigenaar is van een kantoorvilla gelegen te Erpent die na afbraak zal plaatsmaken voor een winkelpand en kantoren. De realisatie van dit project wordt verwacht in 2014.

Verviers

Retail Estates heeft de controle verworven over de naamloze vennootschap "**VRP 1**". Deze vennootschap bouwt een winkelpark van 20.899 m² winkeloppervlakte te **Verviers**. Mits een initiële investering van 4,25 mio EUR bekwam Retail Estates een belang van 51 % en heeft bij eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen en dit ten vroegste na oplevering van het winkelpark aan haar huurders in augustus 2013. De commercialisatie van de te verhuren panden is lopende en wordt door Retail Estates begeleid. Op vandaag is 70 % van het winkelpark verhuurd aan o.a. Decathlon, Maison du Monde en Red Market.

Optimalisatie vastgoedportefeuille (9,2 mio EUR)

Antwerpen (Merksem)

In **Merksem** langs de Bredabaan werd een bestaande winkel met opslagplaats verbouwd tot 2 winkelpanden die verhuurd werden aan respectievelijk Fun en X2O. De site werd uitgebreid met een grote parking die aangelegd werd op een aangrenzend perceel dat met het oog hierop aangekocht werd. Het nieuwe geheel vertegenwoordigt een huuropbrengst van 0,52 mio EUR en een reële waarde van 7,95 mio EUR.

Brugge (Sint-Pieters)

In **Brugge** langs de Sint-Pieterskaai werd een bestaand winkelpand verbouwd met het oog op de integratie in het aangrenzende winkelpark V-Mart. Het vernieuwde pand bestaat uit 3 winkelpanden waarvan er 2 verhuurd zijn. Het vernieuwde geheel vertegenwoordigt een huuropbrengst van 0,21 mio EUR en een reële waarde van 3,24 mio EUR.

Luik (Grivegnée)

In een winkelpark langs de Boulevard de Froidmont werd een bestaand winkelpand dat verhuurd is aan Aldi op vraag van de huurder uitgebreid naar 1.464 m² verkoopruimte.

Kasterlee

Op **1 september 2012** trad een leasing-overeenkomst met Aldi in werking voor een duur van 18 jaar voor een nieuwbouwpand. Voorafgaandelijk werd een verouderd winkelpand afgebroken en aangrenzende percelen bouwgrond gekocht. Deze

nieuwe winkel vertegenwoordigt een reële waarde van 1,61 mio EUR en een huurincasso van 0,11 mio EUR (excl. BTW).

Blegny (Barchon)

Op **28 september 2012** werd een villa gekocht in Barchon voor 0,42 mio EUR. Deze aankoop situeert zich in het licht van een uitbreiding van het bestaande winkelpark in Barchon en de verbetering van haar ontsluiting.

Peruwelz

In **Peruwelz** werd een bestaande winkel (Aldi) afgebroken (650 m²) en werd een nieuw pand gebouwd, verhuurd aan Fabrimode (Bel & Bo voor 57.000 EUR - 650 m²) en Action (90.000 EUR - 1.100 m²).

Desinvesteringen (18,94 mio EUR)

Het voorbije boekjaar werden 14 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat, 1 horecapand, 3 percelen grond, 1 KMO-pand en 1 villa verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 19,25 mio EUR.

De verkochte panden zijn gelegen te Aubange (3 panden, 1.198 m²), Brugge (1 KMO-pand, 1.675 m²), Courcelles (2 appartementen, 1.473 m²), Dilsen (3 panden, 767 m²), Drogenbos (1 pand – 3.900 m²), Fléron (horecapand, 471 m²), Grivegnée (1 pand, 395 m²), Korbeek-lo (1 pand, 1.300 m²), Maldegem (1 pand, 1.000 m²), Sint-Genesius-Rode (1 villa, 250 m²) en Molenbeek (4 panden, 3.249 m²). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 18,94 mio EUR.

Investeringen: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2012-2013 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 125,60 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 4,65 mio EUR in boekjaar 2012-2013 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2012 zouden de huurinkomsten met 6,53 mio EUR gestegen zijn.

Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV bedraagt 98,13 %.

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

Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben Photo Hall en 4 kleinere huurders het faillissement aangevraagd. Retail Estates NV heeft hierbij nauwelijks schade geleden (de vordering op de failliete boedel bedraagt 0,06 mio EUR).

De diepvriesketen O'Cool had bescherming aangevraagd tegen schuldeisers gebruik makend van de wet op de continuïteit van de ondernemingen. Zij

heeft de homologatie van haar herstructureringsplan bekomen op 16 mei 2013 en aldus haar WCO afgesloten. Het herstructureringsplan voorziet in een volledige terugbetaling van de openstaande schulden. O'Cool had destijds 110 winkels in België waarvan er 9 gehuurd zijn bij Retail Estates NV. De totale huurinkomsten van deze 9 winkels bedragen 693.670 EUR. De 9 winkels zijn gelegen op goede locaties in de belangrijkste clusters. Per 31 maart 2013 bedraagt de betalingsachterstand 0,04 mio EUR. Dit incassorisico is volledig door bankgaranties afgedekt.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 0,27 mio EUR. 0,075 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 17 % (0,042 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2013.

Schadegevallen

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

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

Op **4 juli 2012** werd de controle verworven over **Retail Warehousing Invest NV** (voorheen Databuild Investments NV) door de overname van een belang van 62,5 % van de aandelen, waarbij een deel (308 aandelen) van deze aandelen werden aangekocht en een deel (317 aandelen) verworven werd via inbreng in natura. Deze inbreng gebeurde in het kader van het toegestaan kapitaal, waarbij er een kapitaalsverhoging doorgevoerd werd ten bedrage van 10,01 mio EUR (4,69 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 5,32 mio EUR uitgiftepremies). Hierbij werden 208.607 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 48 EUR. Deze nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar vanaf 1 april 2012. De 37,5 % van de aandelen die niet verworven werden, zijn in bezit van particulieren die actief zijn in de projectontwikkeling van baanwinkels.

Op **27 juli 2012** werd door de raad van bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalsverhoging van 8,04 mio EUR tot stand gebracht (3,77 mio EUR kapitaal en 4,27 mio EUR door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend). 68,27 % van de aandeelhouders heeft gekozen voor inschrijving op nieuwe aandelen, waardoor 167.441 nieuwe aandelen werden uitgegeven die delen in de winst vanaf 1 april 2012. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan een emissieprijs van 48 EUR.

Door voornoemde kapitaalsverhogingen werd het kapitaal verhoogd tot 130.797.517,19 EUR vertegenwoordigd door 5.813.122 aandelen.

Fusie door overneming van dochtervennootschappen

Op **30 november 2012** heeft de raad van bestuur van Retail Estates N.V. een fusie door overneming goedgekeurd van de NV's Belgian Wood Center en Champion Invest. De fusie van

deze dochtervennootschappen vereenvoudigt het administratief beheer en vermindert de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV.

Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop bijkomende aandelen VRP 1

Op **21 mei 2013** heeft Retail Estates NV een bijkomend belang verworven van de vennootschap VRP 1 (zie ook bijlage 45) voor 3,45 mio EUR, waardoor Retail Estates NV nu een belang heeft van 70% in VRP 1.

Aankoop bijkomende aandelen Erpent Invest

In **mei 2013** heeft Retail Estates NV de resterende aandelen verworven van de vennootschap Erpent Invest SA en dit voor 0,4 mio EUR. Retail Estates NV beschikt nu over 100 % van de aandelen.

Inbreng gebouw Spa

De vennootschap heeft een principesakkoord getekend op **31 maart 2013** met betrekking tot de inbreng in het kader van het toegestaan kapitaal van 2 gebouwen in Spa. De gebouwen hebben een reële waarde van 1,18 mio EUR en een huurincasso van 0,089 mio EUR.

4. Corporate governance verklaring

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

Retail Estates NV hanteert de Code van 12 maart 2009 als referentiecode (hierna “de Code”).

Het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website: www.retailestates.com. Op 30 november 2012 werd een nieuwe versie goedgekeurd door de raad van bestuur waarbij rekening werd gehouden met de meest recente ontwikkelingen terzake.

Remuneratieverslag

Inleiding en situering

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

Het verslag werd opgesteld door het remuneratiecomité in toepassing van artikel 96 §3 van de Vennootschapswet en werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 27 mei 2013.

Het zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering van 5 juli 2013 die het verslag per afzonderlijke stemming dient goed te keuren of af te keuren.

Remuneratiebeleid

Principe

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

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

Interne procedure – boekjaar 2012-2013

Het remuneratiecomité heeft in de loop van het afgelopen boekjaar tweemaal vergaderd waarbij de remuneratiebudgetten van de bestuurders afzonderlijk en het personeelsbudget in zijn geheel worden gecontroleerd en bijgestuurd waar noodzakelijk in functie van de verantwoordelijkheden van de betrokken personen en de doelstellingen op middellange en lange termijn die de raad van bestuur voor de onderneming heeft vastgesteld. Hierbij worden voor de uitvoerende bestuurders zowel het globaal niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen geanalyseerd. Tevens heeft het remuneratiecomité de doelstellingen betreffende het niveau van de variabele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder en de procedure om de realisatie van de onderliggende objectieven te bepalen, geanalyseerd en vastgesteld voor het boekjaar 2012-2013 en het boekjaar 2013-2014.

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

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

Bezoldiging van de bestuurders

Uitvoerende bestuurders

1. In de loop van het boekjaar 2012-2013 werden de volgende bezoldigingen (in EUR) toegekend aan de gedelegeerd bestuurder:

Jan De Nys – gedelegeerd bestuurder	2012-2013
Vaste bezoldiging	185.000
Variabele bezoldiging	30.000
Premies - groepsverzekeringen	35.000
TOTAAL	**250.000**

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

De vaste bezoldiging wordt jaarlijks op 1 april geïndexeerd. De variabele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder wordt jaarlijks door de raad van bestuur vastgesteld op voorstel van het remuneratiecomité. De vergoeding bedraagt maximaal 25 procent van de vaste bezoldiging. Zij is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2012-2013 betrekking hadden op:

- Financiële criteria (weging 25 %):
  Netto courante winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-indekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;

- Portfoliobeheer (weging 25 %):
  Incassomanagement en bezettingsgraad;

- Optimalisatie vastgoedportefeuille (weging 25 %):
  Uitbouwen “clusters”, verbeteringswerken en uitbreiding winkelpanden met oog op de LT groei huurwaarde, actualisatie gebouwen en omgevingselementen;

- Uitvoering strategische doelstellingen (weging 10 %):
  Kopen/verkopen activa, groei van de Vennootschap;

- Managementvaardigheden (weging 15 %):
  Uitbouw management- en personeelsteam, investors relations en “corporate indentity”.

De variabele bezoldiging wordt jaarlijks (voortaan) in juli uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekeningen en het remuneratieverslag door de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering. Er zijn geen bijzondere bepalingen inzake de terugvordering van variabele bezoldiging die zou toegekend worden op basis van onjuiste financiële gegevens. De bepalingen die in het Burgerlijk Recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen zijn onverkort van kracht.

De overeenkomst met betrekking tot de gedelegeerd bestuurder voorziet, in geval van opzeg door Retail Estates NV, in een opzeg van 18 maanden. Een eventuele verbrekingsvergoeding die betaald wordt indien de vastgoedbevak afziet van prestaties tijdens de opzegtermijn, zal berekend worden rekening houdend met de vaste bezoldiging en de jaarlijkse premies voor groepsverzekeringen. De opzegtermijn werd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen door de raad van bestuur goedgekeurd op advies van het remuneratiecomité rekening houdend met de bijdragen van de gedelegeerd bestuurder over de groei van de onderneming startend bij de beursnotering in maart 1998.

Ingeval van opzeg door de gedelegeerd bestuurder is deze gebonden aan een termijn van 6 maanden.

Indien de gedelegeerd bestuurder zijn functie omwille van werkonbekwaamheid (ziekte of ongeval) niet kan uitvoeren, blijft Retail Estates NV hem gedurende een periode van 2 maanden vanaf de eerste werkdag van de werkonbekwaamheid het vast gedeelte van zijn bezoldiging verder betalen. Vervolgens ontvangt hij een invaliditeitsrente verzekerd door een verzekeringsmaatschappij die gelijk is aan 75 % van de vaste bezoldiging.

Er werden geen opties op aandelen voorzien, noch andere voordelen, behalve de beschikking over een bedrijfsvoertuig (tot en met 15.08.2012), een pc en een gsm-toestel.

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

De vaste vergoeding werd vastgesteld op 50.000 EUR gelet op het feit dat de heer Paul Borghgraef als uitvoerend voorzitter tevens naast de gedelegeerde bestuurder één van de twee effectieve leiders van de Vennootschap is en uit deze hoofde een deeltijdse uitvoerende taak waarneemt. Er is niet voorzien in een variabele bezoldiging of enig ander voordeel, noch in een vertrekvergoeding.

4. Totale remuneratie uitvoerende bestuurders

In het boekjaar 2012-2013 werd aan de uitvoerende bestuurders een totale bezoldiging toegekend van 300.000 EUR. Buiten bovengenoemde bezoldigingen ontvangen de heren Paul Borghgraef en Jan De Nys geen separate bezoldiging voor de uitoefening van hun bestuurdersmandaat.

Niet-uitvoerende bestuurders

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

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

Op basis van het voorgaande werden de volgende vergoedingen uitbetaald aan de niet-uitvoerende bestuurders in 2012-2013:

	Jaarlijkse vaste vergoeding (EUR)	Prestatiegebonden (EUR)	TOTAAL (EUR)
	Raad van bestuur / comité*		
Jean-Louis Appelmans	6.000	9.000	15.000
Hubert De Peuter	6.000	7.500	13.500
Luc Geuten	6.000	4.500	10.500
Jean-Marc Mayeur	NA	NA	NA
Marc Raisière	6.000	0	6.000
Vic Ragoen	6.000	12.000	18.000
Jean Sterbelle	6.000	3.000	9.000
Marc Tinant	6.000	12.000	18.000
Richard Van Besauw	6.000	7.500	13.500
TOTAAL niet-uitvoerende bestuurders	**48.000**	**55.500**	**103.500**

* Gedurende het boekjaar waren mevr. Sophie Lambrighs en de heer Guido Roelandt lid van de raad van bestuur en ontvingen in deze hoedanigheid eveneens bestuurdersvergoedingen.





Schadeloosstelling en verzekering van de bestuurders:

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

Toekomstige ontwikkelingen

De raad van bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, is niet van plan om significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid. Dat geldt zowel voor de uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders en dit voor het boekjaar 2013-2014 en 2014-2015.

Corporate governance code (versie 2009) – comply or explain

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

Afwijkingen van principe 1:

Punt 1.5. De voorzitter van de raad van bestuur en de gedelegeerd bestuurder van de vennootschap zijn niet dezelfde personen, maar in het kader van de wet van 3 augustus 2012 is Retail Estates verplicht 2 effectieve leiders aan te stellen. In het geval van Retail Estates zijn de effectieve leiders de voorzitter van de raad van bestuur en de gedelegeerd bestuurder.

Afwijkingen van principe 2:

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

Afwijkingen van principe 3:

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

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

Met de ondernemingen New Vanden Borre NV (13 winkelpanden) en FUN NV (met als hoofdaandeelhouder Mitiska NV, met 9 winkelpanden) waarvan respectievelijk de heer Vic Ragoen, en de heer Luc Geuten gedelegeerd bestuurder of bestuurder zijn, bestaan er significante commerciële banden. De door deze bedrijven gehuurde winkelpanden maken echter meestal het voorwerp uit van een langetermijn-handelshuurovereenkomst die vaak voor hun verwerving door Retail Estates NV met externe vastgoedpromotoren werden afgesloten. De raad van bestuur hecht een bijzondere waarde aan de aanwezigheid van deze bestuurders waarvan de onderneming die zij besturen in volle expansie is. Hun ervaring met de wijzigende marktvoorwaarden en ontwikkelingspotentieel van diverse locaties biedt een aanzienlijke meerwaarde voor Retail Estates NV bij het nemen van investeringsbeslissingen. De handelshuurwetgeving die hoofdzakelijk van dwingend recht is, biedt een afdoend referentiekader voor het oplossen van dagdagelijkse problemen die zich in relatie tot deze bedrijven als huurder voordoen.

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

Afwijkingen op principe 4:

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

Afwijkingen op principe 5:

Punt 5.2. De verantwoordelijkheden van het auditcomité worden waargenomen door de voltallige raad van bestuur. Er werd geen afzonderlijk auditcomité ingericht. Dit gebeurt in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake de werking van een auditcomité.

Structuur van het aandeelhouderschap

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

	31.03.2013	31.03.2012
Publiek	54,55%	49,67%
FPIM (Belfius Insurance)	11,34%	7,17%
Groep Stichting Administratiekantoor Het Torentje' en Leasinvest optredend in gezamenlijk overleg	10,03%	6,85%
KBC Groep nv	9,22%	10,33%
Axa nv	5,31%	5,68%
Federale Verzekering	5,25%	5,62%
Christian Polis, Retail Estates nv optredend in gezamenlijk overleg	4,30%	4,60%

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

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

De binnengekomen transparantieverklaringen zijn consulteerbaar op de website van de Vennootschap (www.retailestates.com onder rubriek Investor Relations/het aandeel/aandeelhoudersstructuur).

Interne controle- en risicobeheerssystemen

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

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

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

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

Interne controle en risicobeheerssystemen in het algemeen

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

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

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

Interne controle en risicobeheerssystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

Controle omgeving

De controle omgeving wat de financiële verslaggeving betreft bestaat uit volgende componenten:

- het accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie;
- de controller is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Retail Estates NV;
- de CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels en brengt hierover verslag uit aan de CEO.
- als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid, bespreekt de CEO op regelmatige tijdstippen de financiële verslaggeving met de CFO;

- de raad van bestuur bevraagt en bespreekt samen met CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijkt toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels. Tweewekelijks hebben de voorzitter van de raad van bestuur, de CEO en de CFO een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste strategische, operationele en financiële aandachtspunten aan bod komen.

Ook andere actoren spelen een rol in de controle omgeving van de Onderneming:

- als beursgenoteerd bedrijf staat Retail Estates NV onder het toezicht van de FSMA die ook een specifiek nazicht van de financiële informatie uitvoert. Alle gepubliceerde financiële informatie wordt (vooraf of achteraf) door het FSMA gecontroleerd;
- ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille (die verantwoordelijk is voor 98 % van balanstotaal) wordt gewaardeerd door 2 internationaal erkende, externe vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield en CBRE) die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarderen.

Risico analyse

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

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

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

Controle activiteiten

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

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

Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel rapport opgesteld dat de analyses van de cijfers bevat, de belangrijkste

prestatie-indicatoren, de impact van aan- en verkopen op de budgetten, de cashflow posities etc.

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

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

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

Monitoring

Elk kwartaal stelt het financiële team de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en gecontroleerd. Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken worden de cijfers besproken met het management en wordt hun juistheid en volledigheid gecontroleerd door de analyse van huurinkomsten, leegstand, technische kosten, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren etc. Vergelijkingen met forecast en budgetten worden besproken. Het management brengt elk kwartaal uitvoerig verslag uit over de financiële staten aan de raad van bestuur steeds met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.

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

5. Beheer van de vennootschap

Samenstelling

De raad van bestuur van Retail Estates NV bestaat op 31 maart 2013 uit 11 bestuurders, zijnde 9 niet-uitvoerende bestuurders en 2 uitvoerende bestuurders met name de gedelegeerd bestuurder en de uitvoerende voorzitter. Niettegenstaande de bepalingen van de Code werden alle mandaten van de bestuurders hernieuwd bij de jaarvergadering van 29 juni 2009 voor een nieuwe periode van 6 jaar tot aan de algemene vergadering van 2015.

Van de 11 bestuurders kwalificeren zich 4 bestuurders (de heren Tinant, Ragoen, Van Besauw en Mayeur) als onafhankelijk overeenkomstig artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Deze bestuurders voldoen tevens aan de onafhankelijkheidscriteria vermeld in bijlage A van de Code. De onafhankelijke bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria:

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

het directiepersoneel van Retail Estates NV of een verbonden onderneming zijn en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste 5 jaren vóór hun benoeming;
- vanwege Retail Estates NV of van een verwante onderneming geen andere vergoedingen of belangrijke voordelen van vermogensaard ontvangen of ontvangen hebben dan deze in het kader van hun mandaat;
- alleen of gezamenlijk met een vennootschap waarover de bestuurder de controle uitoefent, geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan 10 % van Retail Estates NV zijn, noch bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder of hem vertegenwoordigen. Indien de bestuurder een deelneming van minder dan 10 % bezit, mag hij de beschikkingsdaden met betrekking tot zijn aandelen of de uitoefening van de eraan gekoppelde rechten niet onderwerpen aan conventionele bepalingen of aan unilaterale verbintenissen die hij zou onderschreven hebben. De bestuurder mag een dergelijke aandeelhouder in geen enkel geval vertegenwoordigen;
- geen betekenisvolle commerciële band hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben, noch verwachten te hebben met Retail Estates NV of met een verwante onderneming hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, bestuurder, hoger kaderlid of directiepersoneel van een organisatie met dergelijke band;
- geen vennoot of salarisgerechtigde zijn, noch tijdens de laatste 3 jaren geweest zijn van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Retail Estates NV of van een verwante onderneming;
- geen vennoot of salarisgerechtigde zijn, noch tijdens de laatste 3 jaren geweest zijn van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Retail Estates NV of van een verwante onderneming;
- geen andere betekenisvolle banden hebben met de uitvoerende bestuurders van Retail Estates NV die voortvloeien uit een betrokkenheid in andere ondernemingen of organen;
- binnen Retail Estates NV niet meer dan 3 mandaten hebben uitgevoerd als niet-uitvoerend bestuurder zonder dat deze periode langer dan 12 jaar mag zijn;
- geen naaste (familielid) zijn van een kaderlid, lid van het directiecomité of van één van de personen omschreven in één van bovenvermelde situaties.

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

bestuur te bewerkstelligen wordt beoogd het aantal leden van de raad van bestuur te beperken tot maximaal 12.

Een aantal referentieaandeelhouders worden vertegenwoordigd door de heren Borghgraef en De Peuter namens de KBC-Groep, de heer Appelmans namens Het Torentje (Leasinvest), de heer Sterbelle namens Axa, de heer Raisière namens de Belfius-groep en de heer Mayeur namens Federale Verzekering.

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

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

Werking van de raad van bestuur

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

De raad van bestuur stelt de jaar- en halfjaarrekeningen en het jaarverslag van de vastgoedbevak Retail Estates NV op voor de algemene vergadering van aandeelhouders. Ze keurt fusie- en splitsingsrapporten goed. Ze beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal en roept de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders samen. Ze ziet toe op de nauwgezetheid, de juistheid en transparantie van mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten en het publiek bij middel van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persmededelingen. Ze delegeert het dagelijks bestuur aan de gedelegeerd bestuurder die haar regelmatig rapporteert over het beheer, het jaarlijks budget en een trimestriële financiële en operationele rapportering voorlegt.

De raad van bestuur kwam in 2012-2013 8 keer samen. Het remuneratiecomité vergaderde 2 maal.

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 voorzit, doorslaggevend. In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van Retail Estates NV zulks vereisen, kunnen de besluiten van de

raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Naast haar wettelijke opdracht zal deze eveneens de nodige zorg besteden aan het bepalen van de strategie en het uitstippelen van de beleidslijnen steeds met het vennootschapsbelang voor ogen. Zij neemt in het bijzonder ook alle principiële beslissingen m.b.t. de investeringen en desinvesteringen van het vastgoed evenals hun financiering. Retail Estates NV heeft geen directiecomité.

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

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

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

Activiteitenverslag

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

- verkoop van 18,94 mio EUR onroerende goederen;
- uitbreiding van de portfeuille met 144,54 mio EUR onroerende goederen via aankoop of inbreng in natura;
- fusie door absorptie van Belgian Wood Center NV en Champion Invest NV;
- verwerving van de controle over VRP1 NV, Retail Warehousing Invest NV, Infradis Real Estate NV en Erpent Invest NV;
- financiering van bovengenoemde acquisities.

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

Deze evaluatie beoogt volgende zaken:

- de beoordeling van de werking van de raad van bestuur en zijn comités;
- de beoordeling van de effectieve bijdrage van elke bestuurder door zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de

comités en zijn medewerking bij de besprekingen en het nemen van de beslissingen.

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

Retail Estates NV heeft momenteel in haar schoot enkel een remuneratie- en benoemingscomité opgericht. De meerderheid van haar leden zijn onafhankelijke bestuurders. De heer Ragoen zit het comité voor. 3 onafhankelijke bestuurders maken deel uit van dit comité. Dit comité kwam in 2012-2013 2 keer samen, nl. op 30 november 2012 en op 25 januari 2013, in functie van het opstellen van het budget 2013-2014 waarbij enerzijds de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken en anderzijds de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnventariseerd. In het afgelopen boekjaar werd de kandidatuur van de heer Van Besauw als onafhankelijk bestuurder (met ingang vanaf 1 april 2013) voorgesteld en goedgekeurd. De raad van bestuur coöpteerde de heer Sterbelle (met ingang vanaf 1 december) als niet-uitvoerend bestuurder in de plaats van mevrouw Lambrighs. Bij de buitengewone algemene vergadering van 12 april 2013 werd de heer Mayeur benoemd als onafhankelijk bestuurder. De benoeming van de heren Raisière en Sterbelle als niet-uitvoerende bestuurders bij wijze van coöptatie werd naar aanleiding van deze algemene vergadering bekrachtigd. Deze mandaten lopen tot aan de algemene vergadering van 2015.

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

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

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

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

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

Evaluatie prestaties bestuurders

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

Het doel van deze evaluatie is velerlei:

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

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

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

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

In alle wettelijke en statutaire gevallen inzake daden van beschikking m.b.t. vastgoed zal de Vennootschap vertegenwoordigd worden door minstens 2 bestuurders die samen optreden, zijnde in principe de voorzitter van de raad van bestuur de heer Borghgraef en de gedelegeerd bestuurder de heer De Nys.

Voor verrichtingen (incl. het sluiten van een leasingsovereenkomst al dan niet met aankoopoptie of het vestigen van erfdienstbaarheden) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de Vennootschap en 2,5 mio EUR zal de Vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur.

Regeling van belangenconflicten

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

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

Er heeft zich een belangenconflict voorgedaan in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, nl. een rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur. Dit belangenconflict werd besproken in de vergadering van de Raad van Bestuur van 27 mei 2013 als volgt:

Ratificatie van de Management Overeenkomst van 23 mei 2012, afgesloten door Jan De Nys en de Vennootschap (de "Overeenkomst")

Gelet op het mogelijk strijdig vermogensrechtelijk belang met de beslissing van de Raad van Bestuur

over dit agendapunt, neemt Jan De Nys niet deel aan de beraadslaging voor wat dit agendapunt betreft.

Kennisname van de verklaring van de heer Jan De Nys met toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."), ingevolge zijn belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig zou kunnen zijn met de beslissing vermeld onder dit agendapunt.

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaring gedaan door de heer Jan De Nys met toepassing van artikel 523 W.Venn., betreffende zijn belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig zou kunnen zijn met de beslissingen vermeld onder dit agendapunt, die aan elk van de bestuurders en de commissaris werd toegezonden vóór deze vergadering van de Raad van Bestuur.

Een kopie van deze verklaring wordt aan deze notulen gehecht als bijlage.

De heer Jan De Nys verwijst in zijn verklaring naar de voorgestelde ratificatie van de Overeenkomst die werd afgesloten op 23 mei 2012.

Met toepassing van artikel 523 W.Venn. meldt Jan De Nys in zijn verklaring dat hij met betrekking tot dit agendapunt een vermogensrechtelijk belangenconflict heeft.

De Raad van Bestuur neemt kennis van de melding dat voormelde Overeenkomst betrekking heeft op het leveren van managementdiensten aan de Vennootschap. Aangezien bepaalde vermogensrechtelijke voordelen worden toegekend uit hoofde van deze Overeenkomst en de Vennootschap hiervan de vermogensrechtelijke gevolgen ondergaat, bestaat er een vermogensrechtelijk belangenconflict tussen de Vennootschap en Jan De Nys met betrekking tot deze beslissing.

Deze vermogensrechtelijke voordelen komen neer op een jaarlijkse vergoeding van EUR 185.000, exclusief BTW, verhoogd met de kost voor de Vennootschap voor de bijdragen in de groepsverzekering, zijnde op datum van de Overeenkomst, EUR 35.000. De vergoeding zal jaarlijks, op de verjaardag van de Overeenkomst, worden geïndexeerd aan de gezondheidsindex. De Overeenkomst voorziet eveneens in een variabele vergoeding van maximum 25% van de totale vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder.

Jan De Nys heeft in zijn verklaring gesteld, en de overige leden van de Raad van Bestuur zijn het ermee eens, dat de goedkeuring (ratificatie) door de Raad van Bestuur van de afspraken die vervat liggen in de Overeenkomst wel degelijk in het belang is van de Vennootschap, aangezien deze afspraken betrekking hebben op zijn taken als gedelegeerd bestuurder van de Vennootschap, waar een marktconforme vergoeding tegenover wordt gesteld, die is overeengekomen in vrije onderhandelingen.

Gelet op het voorgaande, is de Raad van Bestuur van mening dat het besluit onder dit agendapunt in het belang is van de Vennootschap.

Na bespreking, bekrachtigt de Raad van Bestuur met unanimiteit de Overeenkomst afgesloten op 23 mei 2012.

Dagelijks bestuur – uitvoerend management

Het beheer van de Vennootschap wordt waargenomen door een team van 15 medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder (CEO), de heer Jan De Nys.

(Niet)-uitvoerende bestuurders

Voorzitter:



Paul Borghgraef (1954):
voorzitter van de raad van bestuur
Kantooradres: Rozenlaan 24 – 2970 Schilde
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: bestuurder bij KBC Securities NV, bestuurder bij Pertinea Partners Property NV en bestuurder bij PG58 NV
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 8
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: -



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

1 Totaal aantal raden van bestuur: 8
2 Totaal aantal remuneratie – en benoemingscomité: 2

Uitvoerend bestuurder:



Jan De Nys (1959): chief executive officer (CEO - gedelegeerd bestuurder)
Kantooradres: Retail Estates NV Industrielaan 6 - 1740 Ternat
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: bestuurder Paestum NV/Orelio NV (Bouw en Immobiliëngroep Maes), voorzitter Private Privak BEM II (opgericht in schoot Vlaamse confederatie bouw), gedelegeerd bestuurder Infradis Real Estate Management NV en gedelegeerd bestuurder NV Snowdonia
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 8
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: -

Niet-uitvoerende Bestuurders



Jean-Louis Appelmans (1953): bestuurder
Kantooradres: Leasinvest Real Estate Comm.V.A. Schermersstraat 42 - 2000 Antwerpen
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder Leasinvest Real Estate Management NV (statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA), Leasinvest Immo Lux sa, Leasinvest Services NV, …
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 6
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: -



Hubert De Peuter (1959): bestuurder
Kantooradres: KBC Real Estate NV – Havenlaan 12 – 1080 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: KBC Real Estate NV - hoofd vastgoedinvestering en –effectiseringen, bestuurder KBC Rusthuisvastgoed, bestuurder KBC Vastgoedinvesteringen NV, bestuurder KBC Vastgoedportefeuille België NV, bestuurder Mechelen City Center NV, …
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 6
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: -



Luc Geuten (1943): bestuurder
Kantooradres: Mitiska NV – Pontbeekstraat 2 – 1702 Groot-Bijgaarden
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder Mitiska NV, bestuurder bij Axa Belgium, bestuurder bij Compagnie Het Zoute, bestuurder bij Nanocyl
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 3
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: -



Victor Ragoen (1955):
onafhankelijk bestuurder
Kantooradres: New Vanden Borre NV – Slesbroekstraat 101 – 1600 Sint-Pieters-Leeuw
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder New Vanden Borre NV
Comités: voorzitter remuneratie- en benoemingscomité
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 7
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: 2



Marc Raisière (1963):
bestuurder
Kantooradres: Belfius Insurance NV – Galileelaan 5 – 1210 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: CEO Belfius Insurance
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 1
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: -



Jean Sterbelle (1962):
bestuurder
Kantooradres: Axa Belgium nv Vorstlaan 25 – 1170 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: Head of Real Estate Commercial Management Axa Belgium, bestuurder Blauwe Toren, bestuurder Brustar One en bestuurder Cabesa,...
Comités: lid van real estate management en real estate comité Axa Belgium
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 3
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: -



Marc Tinant (1954):
onafhankelijk bestuurder
Kantooradres: Arcofin – Avenue Urbain Britsiers 5 - 1030 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: vice-voorzitter van het directiecomité van Auxipar NV, bestuurdersmandaten bij EPC, SRIW en Les Editions de l'Avenir (Corelio),...
Comités: lid financieel comité van de UCL, lid van het remuneratiecomité
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 7
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: 2



Richard Van Besauw (1945): onafhankelijk bestuurder vanaf 1 april 2013
Kantooradres: Leeuwerikendreef 11 2970 Schilde
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: consultant bij Aerts en Salt and Pepper
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-2013[1]: 5
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: -



Jean-Marc Mayeur (1970): onafhankelijk bestuurder benoemd vanaf 12 april 2013
Kantooradres: Federale Verzekering - Stoofstraat 12 1000 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: bestuurder Investment Officer at Federale Verzekering, bestuurder Montea, bestuurder GBR vastgoed, bestuurder Federale Management, ...
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2012-20131: NA
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2012-2013[2]: NA

6. Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

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

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

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

De honoraria van Deloitte Bedrijfsrevisoren voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen van Retail Estates NV, alsook de wettelijke opdrachten van de commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedragen 0,11 mio EUR excl. BTW. De honoraria voor studie- of bijstandsopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten bedroegen 0,037 mio EUR excl. BTW.

Vastgoedexpertise

Conform het K.B. van 7 december 2010 doet Retail Estates NV een beroep op deskundigen voor de periodieke schattingen van haar vermogen telkens als ze overgaat tot de uitgifte van aandelen, tot notering op de beurs of de aankoop van andere dan beursgenoteerde aandelen, of als ze onroerende goederen koopt of verkoopt. Deze schattingen zijn nodig om de inventariswaarde te bepalen en de jaarrekeningen op te stellen. De schattingsopdrachten worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Kunstlaan 58, bus 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans en aan CBRE NV (Avenue Lloyd George 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door Peter de Groot.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,18 mio EUR incl. BTW verschuldigd aan Cushman & Wakefield m.b.t. de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerend goed. Aan CBRE werd een ereloon van 0,26 mio EUR incl. BTW betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van het saldo van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerend goed.

De waardering van het vastgoed van Immobilière Distri-Land NV wordt opgesteld door Cushman & Wakefield in gezamenlijke opdracht van Retail Estates NV en Immobilière Distri-Land NV en tevens door deze laatstgenoemde bekendgemaakt.

De kosten worden 50/50 verdeeld tussen Retail Estates NV en Immobilière Distri-Land NV.

7. Aan- en verkoop aandelen Retail Estates NV – insider trading

Overeenkomstig de principes en de waarden van de Onderneming heeft Retail Estates NV in haar Gedragscoderegels (dealing code) opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders en aangestelde personen die de financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates NV willen verhandelen.

In het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code binnen Retail Estates NV werden de regels van de Gedragscode herzien om ze af te stemmen op het K.B. van 05.03.2006 met betrekking tot marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

8. Informatie krachtens artikel 34 van het K. B. van 14.11.2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt

Kapitaalstructuur (op 31 maart 2013)

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op 130.797.517,19 EUR en is verdeeld over 5.813.122 volledig volgestorte aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen. Er is slechts één categorie van aandelen. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht of op de overdraagbaarheid van de aandelen.

Aandelenoptieplan

Retail Estates NV heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.

Toegestaan kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 werd de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van 113.889.542,70 EUR op de data en in overeenstemming met de modaliteiten die door de raad van bestuur zullen worden bepaald, conform artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging werd verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de publicatie van deze beslissing, zijnde 10 juni 2011.

Inkoop aandelen

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

Beslissingsorganen

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

Contractuele bepalingen

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates NV financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van vastgoedbevak. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging. Bovendien werd met een aantal financiële instellingen een convenant opgenomen in de kredietovereenkomsten waarbij Retail Estates NV zich verbindt een maximale schuldgraad van

60 % te eerbiedigen (wat lager is dan de wettelijk bepaalde maximale schuldgraad van 65 %).

Statuten van Retail Estates NV

De statuten van Retail Estates NV zijn weergegeven op pagina 123 van het jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de buitengewone algemene vergadering van 3 mei 2013.

9. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekeningen boekjaar 2012-2013

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 537,47 mio EUR naar 675,59 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 137,24 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 5,05 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gedaald van 13,16 mio EUR naar 7,49 mio EUR. In de activa bestemd voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 8,53 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in het boekjaar 2012-2013 en voor 14,20 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 11,51 mio EUR en bestaan voor 7,49 mio EUR uit activa bestemd voor verkoop, voor 0,71 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 1,08 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 1,88 mio EUR uit kas en kasequivalenten en voor 0,34 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de bevak bedraagt 269,59 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 130,80 mio EUR, een stijging van 8,46 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de verschillende kapitaalsverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalsverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 129,39 mio EUR. Er werden 376.048 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 43,27 mio EUR naar 52,86 mio EUR. De reserves bedragen 57,75 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (76,77 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaren (16,99 mio EUR), beschikbare reserves (9,43 mio EUR), wettelijke reserves (0,42 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (15,76 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (30,09 mio EUR). De groep gebruikt financiële afgeleide producten (intrest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen

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

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 29,58 mio EUR en bestaat voor 20,70 mio EUR uit netto courant resultaat en 8,88 mio EUR resultaat op de portefeuille.

De langlopende verplichtingen bedragen 374,28 mio EUR en bestaan voor 330,09 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,4 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomindekkingen (renteswaps), uitgestelde belastingen, en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest NV nog niet volledig in het bezit van Retail Estates NV.

De kortlopende verplichtingen bedragen 43,64 mio EUR en bestaan voor 15,64 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 2,75 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 8,18 mio EUR en te ontvangen facturen voor 4,38 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 16,58 mio EUR.

Andere kortlopende verplichtingen zijn toegenomen van 0,16 mio EUR tot 9,25 mio EUR en betreffen hoofdzakelijk de erkenning van de schuld voor de verdere verwerving van de aandelen in Erpent Invest NV en VRP 1 NV. Daarnaast omvatten de andere kortlopende verplichtingen een uitstaande rekening courant van 2,9 mio EUR die de vennootschap VRP 1 NV aanhoudt ten aanzien van de minderheidsaandeelhouder.

Per 31 maart 2013 bedraagt de gemiddelde intrestvoet 4,67 %.

Winst- en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met 5,93 mio EUR, vooral te verklaren door verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2012-2013 (5,84 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (0,36 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,40 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar, resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,76 mio EUR. Verder is er nog de impact van indexatie (0,89 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 2,55 mio EUR en zijn gestegen met 0,38 mio EUR, vooral te verklaren

door de stijging van de werkingskosten onder invloed van de gestegen dealflow. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 2,26 mio EUR, een stijging van 0,07 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door een stijging van de taksen en wettelijke kosten.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,30 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 18,94 mio EUR panden (reële waarde). We verwijzen naar punt "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 8,58 mio EUR en is vooral te verklaren door indexaties, renovaties en de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Het financieel resultaat bedraagt 14,77 mio EUR ten opzichte van 12,98 mio EUR vorig jaar. De intrestkosten zijn hoger dan vorig jaar door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille.

Het netto courant resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 20,70 mio EUR ten opzichte van 18,01 mio EUR vorig jaar.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2013-2014

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2013/2014, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille, en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huurincasso ten bedrage van 45 mio EUR.

Net zoals in de vorige jaren verwacht Retail Estates dat het dividend voor het boekjaar 2013/2014 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates NV stelt als streefdoel een dividend van 3 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2013/2014. Dit zou een stijging van 3,45 % inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2012/2013 (2,90 EUR bruto). De vennootschap verwacht dat de uitkeringsgraad ("pay-out ratio") minder dan 100 % zal bedragen. Indien de bedrijfskasstroom voor het boekjaar 2013/2014 (tegen de huidige verwachtingen in) onvoldoende zou zijn om dit dividend mogelijk te maken, kan de Vennootschap indien zij dit wenst, putten uit de beschikbare reserves (in de zin van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen).

Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem[1]

EPRA Key performance indicatoren

	Definities	€/1000	€ per aandeel
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	**20.700**	**3,62**
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	**299.680**	**51,55**
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	**269.588**	**46,38**
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		6,70 %
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		0,73 %

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

Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt voor de winst van het boekjaar, zoals die blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te besteden:

EPRA Resultaat (€/1000)

Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	**29.582**
Correcties voor de berekening van het EPRA Resultaat	
Uit te sluiten:	
I Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van vastgoed bestemd voor verkoop (IAS 40)	8.579
II Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	303
VI Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)	-
X Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	**20.700**
EPRA Resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	**3,62**

EPRA Netto Actief Waarde

Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	**269.588**
Netto Actief (€ /aandeel) (groepsaandeel)	**46,38**
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten	
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	**269.588**
Uit te sluiten:	
I Reële waarde van de financiële instrumenten	-30.092
EPRA NAW (groepsaandeel)	**299.680**
EPRA NAW (€/aandeel) groepsaandeel	**51,55**

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

EPRA NAW (groepsaandeel)	**299.680**
Toe te voegen:	
I Reële waarde van de financiële instrumenten	-30.092
ERPA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	**269.588**
EPRA NNNAW (€/aandeel) (groepsaandeel)	**46,38**

EPRA Netto Initieel Rendement

Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value	675.593
Transactiekosten	15.764
Investeringswaarde	691.357
Projectontwikkelingen	-27.413
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	663.944
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	45.218
Vastgoedkosten	-751
Geannualiseerde netto huurinkomsten	44.467
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	**6,70%**

EPRA Huurleegstand

Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	328
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	45.218
EPRA Huurleegstand	0,73%

EPRA evolutie van de brutohuurinkomsten

	2012/2013				
	Brutohuur-inkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	Regularisaties mbt vorige periodes	Brutohuur-inkomsten 2012/2013
Huurinkomsten	36.383	6.049	-405		42.027

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

De raad van bestuur van de naamloze vennootschap "Retail Estates" (hierna, "Retail Estates" of de "Vennootschap") zal aan de algemene vergadering van de Vennootschap, die zal worden gehouden op 5 juli 2013, voorstellen om over het boekjaar 2012/2013 (dat een aanvang nam op 1 april 2012 om te eindigen op 31 maart 2013) een brutodividend uit te keren van 2,90 EUR bruto (of 2,175 EUR netto, d.i. het nettodividend per aandeel na afhouding van 25 % roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2012/2013).





	EUR
Resultaat boekjaar	26.781.000
Overboeking resultaat op de portefeuille en deelnemingen naar beschikbare reserves (portefeuille resultaat)	3.722.000
Te bestemmen resultaat winst van het boekjaar	30.503.000
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	16.126.000
Stijging van overgedragen winst naar aanleiding van fusies en andere	1.096.000
Uitkering dividend per 31 maart 2013	-16.858.000
Over te dragen resultaat	30.867.000

Varia

Onderzoek en ontwikkeling

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

Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.



> 3,57 %

GROEI VAN HET VOOROPGESTELDE DIVIDEND



Retail Estates NV op de beurs

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

Stabiliteit

Retail Estates NV op de beurs

	1/04/12 31/03/13	1/04/11 31/03/12	1/04/10 31/03/11
Hoogste koers	57,98	52,50	49,59
Beginkoers op 1 april	49,5	49,05	42,45
Slotkoers op 31 maart	57,98	49,21	49,36
Gemiddelde koers	52,12	49,29	44,79
Netto actiefwaarde (NAV) onder IFRS	46,38	44,39	45,36
Netto actiefwaarde (na dividend) onder IFRS	43,48	41,59	42,67
Premies NAV na dividend t.o.v. slotkoers	33,35%	18,32%	15,68%
Bruto dividend	2,9	2,80	2,70
Netto dividend	2,175	2,212	2,30
Dividendrendement	5,27%	6,03%	5,79%
Return resultaat op eigen vermogen	10,97%	11,31%	11,64%
Pay-out ratio	80,84%	83,78%	80,57%
Aantal aandelen	5.813.122	5.437.074	5.061.663
Marktkapitalisatie (mio EUR)	337,04	265,51	249,84
Free float percentage	100%	100%	100%
Gemiddeld dagvolume	1.560	1.637	1.856
Jaarvolume	394.563	420.880	479.859





1. Prestaties

Beurskapitalisatie

Retail Estates NV is genoteerd op de continumarkt van Euronext.

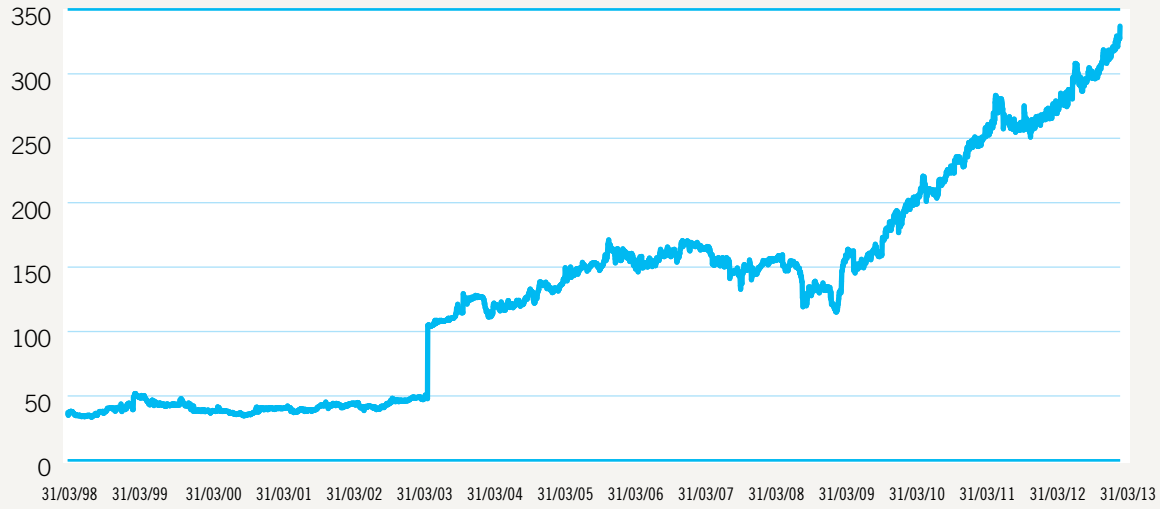
In het raam van de plannen van Euronext om haar koerslijst te hervormen en te harmoniseren en de visibiliteit en liquiditeit van de kleine en middelgrote ondernemingen te bevorderen, werden per 1 maart 2005 relevante benchmarks voor de mid- en small caps gelanceerd.

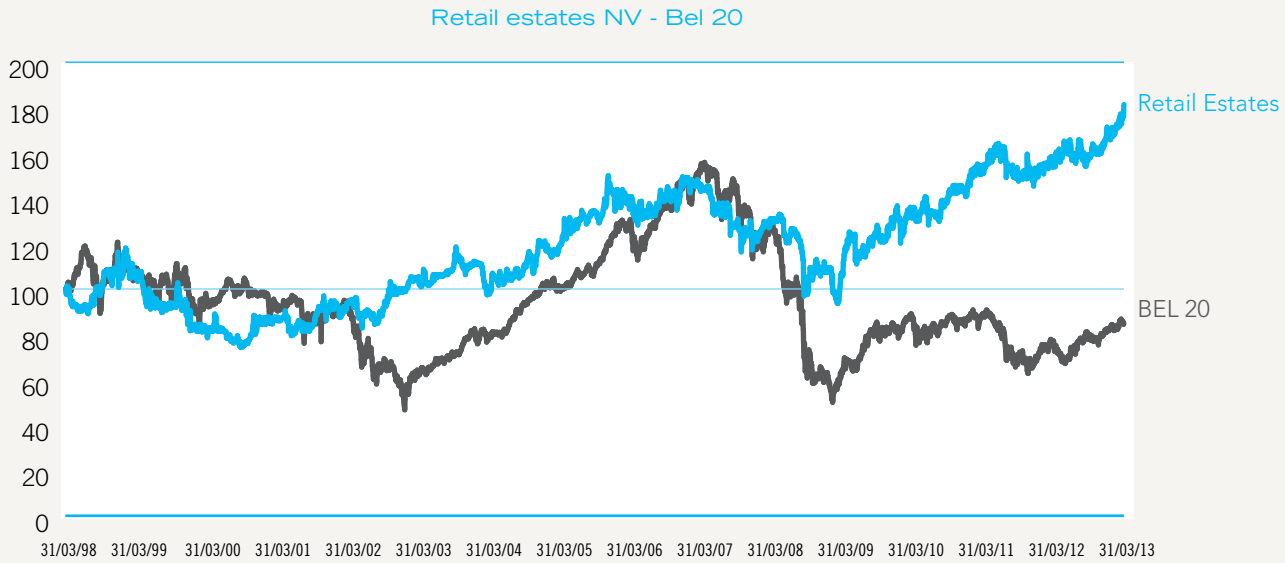
Retail Estates NV maakt deel uit van de BelMid index en de Vlam-21 index. De BelMid index bestaat momenteel uit 30 bedrijven en de Vlam-21 index uit 21 bedrijven.

De marktkapitalisatie van Retail Estates NV bedraagt 337,04 mio EUR per 31 maart 2013.

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

Marktkapitalisatie
in mio EUR





Beurskoers

In de eerste helft van het boekjaar steeg het aandeel tot 53,00 EUR. Het aandeel sloot het boekjaar uiteindelijk af op haar hoogste koers ooit, nl. 57,98 EUR.

Het jaargemiddelde van de koers bedroeg 52,12 EUR. De grafiek hierboven geeft de beursprestaties van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de BEL 20 weer sinds de beursnotering. Het aandeel Retail Estates evolueerde over deze periode met +83.88 % ten opzichte van een daling van de BEL 20 met -12,92 %.

Dividend

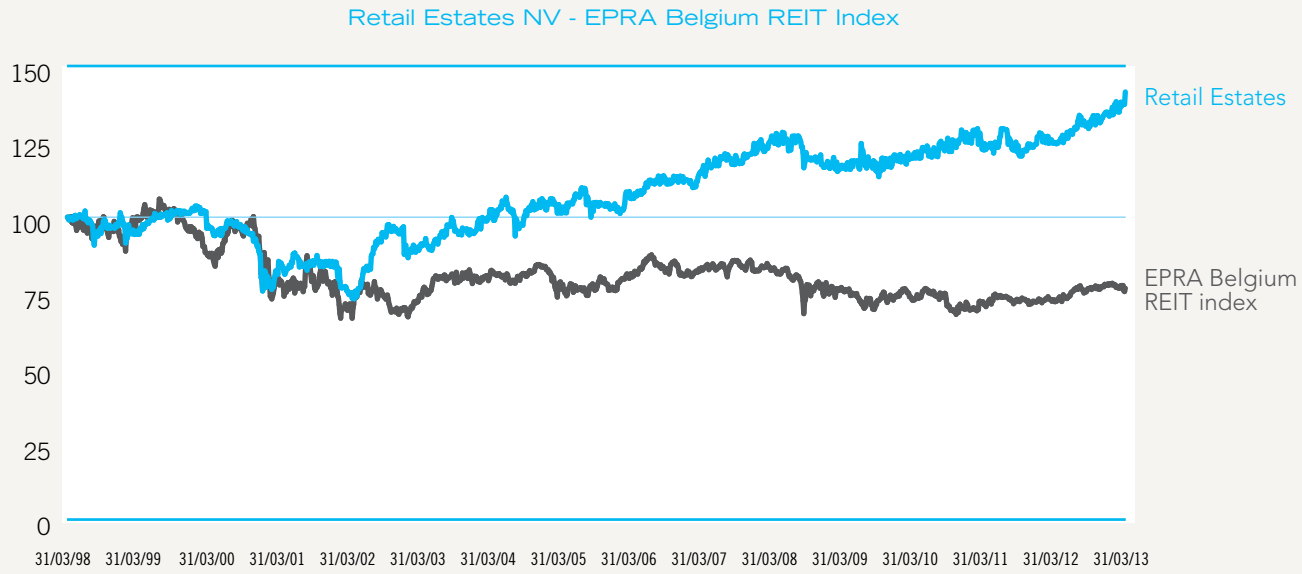
Het voorstel van de raad van bestuur aan de algemene vergadering betreffende de bestemming van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2013, houdt in dat een bedrag ten belope van 16,86 mio EUR uitgekeerd wordt als brutodividenduitkering (vóór voorheffing).

Dit komt neer op een brutodividend van 2,90 EUR voor de aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 april 2012 (5.813.122 aandelen).

Dit is een stijging met 3,57 % in vergelijking met het dividend ontvangen m.b.t. het boekjaar afgesloten op 31 maart 2012.

Premies en discounts

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan ‘reële waarde’ is het afgelopen jaar gestegen van 44,39 EUR per 31 maart 2012 naar 46,38 EUR per 31 maart 2013 (dividend inclusief).



De NAV (reële waarde), inclusief dividend, maar exclusief de waarde van de financiële instrumenten, bedraagt 51,18 EUR t.o.v. 49,20 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar.

Vastgoedbevak

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

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

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

De prestaties van Retail Estates NV zijn sinds haar notering op de beurs steeds marktconform geweest en liggen in lijn met de verwachtingen die het management geformuleerd heeft bij de aanvang van het boekjaar en tevens met de prestaties van de andere Belgische vastgoedbevaks met vergelijkbare bezettingsgraad en waardegroei van het onderliggend vastgoed.

De koers van het aandeel Retail Estates is het afgelopen boekjaar gestegen met 17,13 %. De EPRA Belgian REIT index steeg met 1,81 %.

OLO

Vastgoed wordt door een aantal beleggers als een brug gezien tussen enerzijds een belegging in aandelen en anderzijds een obligatiebelegging of staatsbon. Het dividendrendement van Retail Estates NV bedraagt (bij een brutodividend van 2,90 EUR) het afgelopen boekjaar 5,26 % t.o.v. de slotkoers van het aandeel (excl. dividend). De OLO 10-jaarsrentevoet bedroeg op 31 maart 2013 2,18 %.





2. DEMATERIALISATIE VAN DE AANDELEN AAN TOONDER

WETTELIJK KADER

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

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

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

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

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

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

Maatregelen in uitvoering van de wetswijzigingen

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

3. Liquidity provider

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

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

4. Financiële kalender

De algemene vergadering van de aandeelhouders en de bekendmaking van de jaarresultaten 2012/2013 vindt plaats in de kantoren van Retail Estates NV, Industrielaan 6, Ternat op vrijdag 5 juli 2013 om 10u00.

Betaalbaarstelling dividend	12 juli 2013
Bekendmaking halfjaarresultaten	29 november 2013
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2013/2014	29 mei 2013



> 499

WINKELPANDEN

Vers



Vastgoedverslag

“De vastgoed-portefeuille van Retail Estates NV bestaat uit 499 winkelpanden gelegen in de periferie van de grootste steden van België en het Groothertogdom Luxemburg”

scheidenheid

Vastgoedverslag

1. De markt van het winkelvastgoed in de periferie

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

Thans worden voor de beste locaties huurprijzen betaald van meer dan 135 EUR/m² per jaar in grote stedelijke aglomeraties en 100 EUR/m² in kleinere aglomeraties en de rendementen van de absolute toplocaties situeren zich tussen 6 % en 7 %. Een 10-tal jaar geleden bedroegen de tophuurprijzen 75 EUR/m² per jaar en de rendementen situeerden zich tussen 9 % en 10 %. In de periode 2006-2008 daalden de rendementen zelfs tot een niveau tussen 6 % en 6,5 %.



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

Beide factoren, de stijging van de gemiddelde huurprijs en de daling van de gemiddelde rendementen, versterkten de waardetoename van deze panden op toplocaties gedurende de afgelopen 10 jaar. De Belgische winkelmarkt in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit zowel langs investeerderszijde als bij de huurders.

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

De beste barometer hiervoor is de leegstand die in de portefeuille van Retail Estates NV reeds verschillende jaren minder dan 2 % bedraagt. Huurders van perifeer winkelvastgoed betuigen een grote trouw aan hun verkoopspunten. Dit is het gevolg van enerzijds de kwaliteit van de ligging en anderzijds van de toekenning van

de socio-economische vergunningen die op het gebouw worden afgeleverd en niet op de huurder. Bovendien worden dergelijke panden in ruwbouwtoestand (zgn. casco toestand) verhuurd en investeren huurders belangrijke bedragen in de winkelinrichting waardoor ze minder snel geneigd zijn te verhuizen.

De huurders zijn vooral filiaalbedrijven die de laatste jaren de beste locaties in handen kregen, vaak ten koste van lokale KMO's die deze liggingen historisch controleerden. In die zin is de ontwikkeling vergelijkbaar met deze in de hoofdwinkelstraten van steden. Langs investeringszijde ziet men dat de aantrekkelijke verhouding tussen vraag en aanbod ertoe geleid heeft dat de institutionele investeerders een steeds belangrijkere plaats innemen.

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

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

In de hedendaagse visie op stedenbouw en ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar grotere coherentie en duidelijkheid. Meer en meer worden bepaalde zones expliciet aangeduid als grootwinkelgebied. Daar is er een verdere opvulling mogelijk. Daarbij valt niet uit te sluiten dat nieuwe ontwikkelingen vaak eveneens van gemengde aard zullen zijn.

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

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

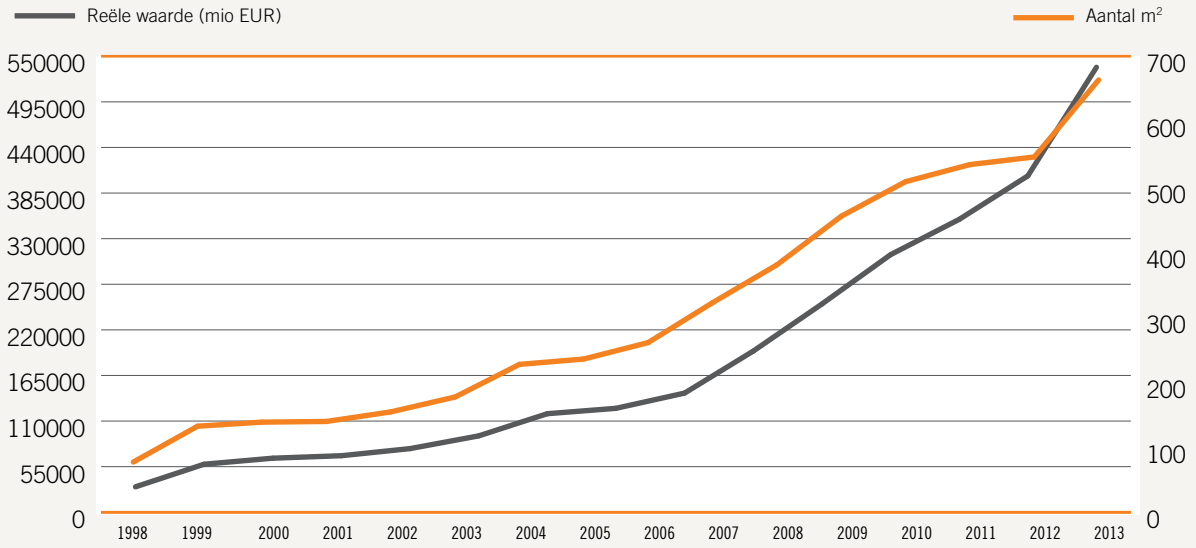
2. De vastgoedportefeuille

Investeringsstrategie en profiel

Retail Estates NV investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels'. Op 15 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 maart 2013 bestaat uit 499 panden, goed voor een brutobebouwde winkeloppervlakte van 521.452 m². De reële waarde bedraagt 675,59 mio EUR. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 691,17 mio EUR.

In vergelijking met 31 maart 2012 groeide de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak met 25,70 % in waarde. Dit is het resultaat van acquisities evenals de oplevering van een aantal panden in eigen ontwikkeling.
De bezettingsgraad bedraagt 98,13 %.

Groei portefeuille Retail Estates tussen 1998 en 2013



Tot 31 maart 2003: investeringswaarde
Vanaf 01 april 2004: reële waarde (waardering volgens IFRS normen inclusie vaste activa bestemd voor verkoop)

Type gebouw

Definities

Baanwinkels zijn individuele winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.

Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, alhoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

Retailparks zijn winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen. Op dergelijke locaties zijn gebruikelijk minimaal 5 panden aanwezig.

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

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en een logistiek complex te Erembodegem. Het complex in Erembodegem is in zijn totaliteit verhuurd aan Brantano NV via een huurovereenkomst met een looptijd van 27 jaar die voor het eerst opzegbaar is met effect op 31 december 2018. Retail Estates NV investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon verworven worden.

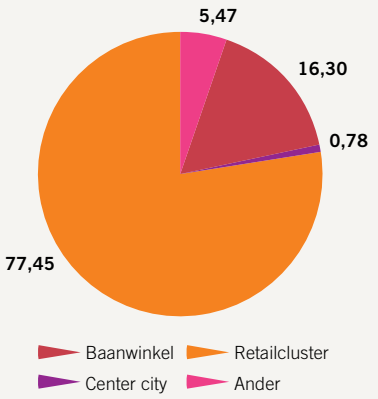
Winkeloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject.

Geografische spreiding

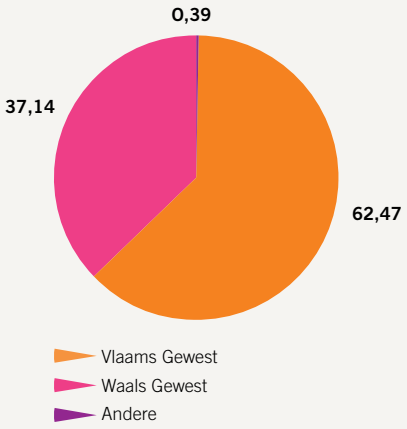
Bij de oprichting van Retail Estates NV was meer dan 70 % van de winkelpanden gelegen in Wallonië, wat overeenkwam met het aldaar veel ruimere aanbod van perifeer vastgoed.

Nu is deze verhouding herschikt met 62,47 % van de portefeuille gelegen in het Vlaamse Gewest ten opzichte van 37,14 % in het Waals Gewest wat beter aansluit bij de bevolkingsspreiding tussen beide gewesten.

TYPE GEBOUW



GEOGRAFISCHE SPREIDING



Verder bezit Retail Estates NV 1 winkelpand in het Brussels Gewest en eveneens 3 winkelpanden in het Groot-Hertogdom-Luxemburg.

Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (28,80 % ten opzichte van 31,49 % in vergelijking met vorig jaar) samen met de retailers in voeding, electro en speelgoed maakt meer dan 56 % uit van de verhuurde oppervlakte. Beide zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat een waardestijging van deze panden enerzijds en een sterke trouw aan de locatie anderzijds in de hand werkt.

De sector van de woninginrichting die met grotere marges werkt, laat toe om bij een gunstige economische conjunctuur belangrijke huurprijsstijgingen te realiseren, maar een neerwaarts consumentenvertrouwen treft hen het hardst. Het belang van dit segment in de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV daalde tot 19,37 % (in vergelijking met vorig jaar 21,83 %).

Huurders filiaalbedrijven versus andere

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

Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met tenminste 5 verkooppunten en een centrale administratie. In 1998 was reeds 82 % verhuurd aan dergelijke filiaalbedrijven. Nu bedraagt dit percentage 92,38 %. Deze huurders zijn minder gevoelig aan wijzigende lokale marktomstandigheden dan lokale zelfstandige KMO's. Zo geeft een lokale, tijdelijke terugval in omzet door bijvoorbeeld wegenwerken voor filiaalbedrijven geen aanleiding tot liquiditeitsproblemen waardoor een correcte huurbetaling in het gedrang zou komen. Aangezien filiaalbedrijven meestal nationaal en vaak ook internationaal georganiseerd zijn, kunnen zij rekenen op een sterke professionele organisatie en een marketingorganisatie die de aantrekkingskracht van elk individueel verkooppunt kan bevorderen.

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

Huurprijs - per m^2

De verschillen in huurprijs zijn niet alleen het gevolg van de karakteristieken van de betreffende locatie, maar vaak ook van de duur van de huurovereenkomsten die in het beste geval om

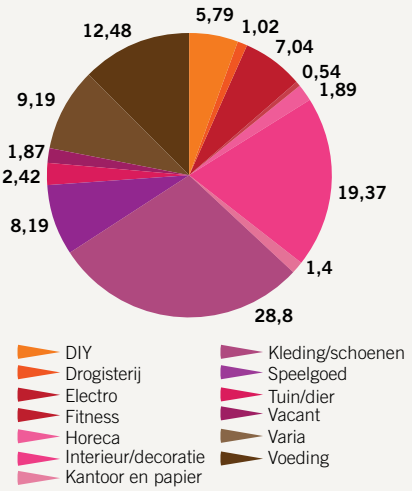
de 9 jaar kunnen herzien worden of anders pas na 18 of 27 jaar. De vraag naar langlopende huurovereenkomsten valt enerzijds te verklaren door de belangrijke bedragen die de huurders in de inrichting van de panden investeren. Anderzijds hebben langdurige contracten het voordeel voor de investeerder dat ook de huurder gebonden is aan de huurprijs en het behoud van het verkooppunt op het spel dient te zetten als hij de huurprijs zou wensen te hernegociëren.

De gemiddelde contractuele huurprijs per m² bedraagt 87,16. EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 42,02 % wat deels te verklaren is door de inflatie en deels door de toename van het aantal recent opgerichte winkelpanden, die doorgaans duurder verhuurd zijn dan het gemiddelde van de bestaande vastgoedportefeuille als gevolg van de gestegen marktprijzen.

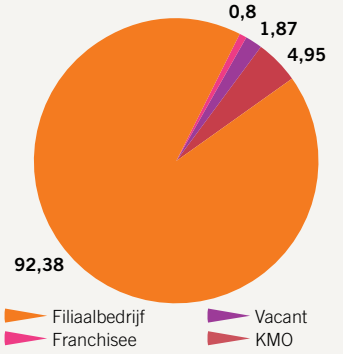
Huurder: top 20

De 20 belangrijkste huurders van Retail Estates NV vertegenwoordigen 57,37 % van de brutohuurinkomsten en 53,88 % van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. In absolute cijfers vertegenwoordigt Brantano NV 9,51 % van de huurincasso. Brantano NV wordt gevolgd door Piocheur NV en verbonden vennootschappen Blokker groep (5,68 %), FUN (4,55 %), Krëfel (3,96 %) & Carpetland (3,89 %).

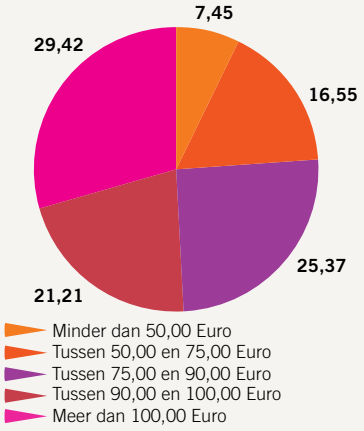
HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS



HUURDERS FILIAALBEDRIJVEN VERSUS ANDERE



HUURPRIJS - PER M²



Samenvatting kerncijfers

	RETAIL ESTATES		
	31.03.13	31.03.12	31.03.11
Geschatte reële waarde	675.592.827	537.472.177	500.641.618
Rendement in %	6,99%	6,99%	6,99%
Contractuele huurprijzen	44.183.500,07	35.838.296,44	33.916.318
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen	45.144.885,15	36.279.318,29	34.067.945
Totaal m² in portefeuille	521.452	412.628	400.157
Aantal panden	499	451	431
Bezettingsgraad in %	98,13%	98,19%	98,15%
Totaal m² in ontwikkeling	**30.000**	**55.000**	**8.000**

Belangrijke opmerking

De vastgoedportefeuille van Retail Estates NV bestaat op 31 maart 2013 uit onroerende goederen die eigendom zijn van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen.

Vastgoedportefeuille Immobilière Distri-Land NV

De vastgoedportefeuille van Immobilière Distri-Land NV bestaat op 31 maart 2013 uit 13 winkelpanden die volledig verhuurd zijn.

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

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



Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
ANTWERPEN	**Cluster Antwerpen Noord**	Bredabaan 964-968, 2170 Merksem Bredabaan 1205-1215 2900 Schoten		REDSTORES BVBA LEGIO IMMO BELGIUM NV FUN BELGIUM NV KREFEL NV JBC NV HET BROEKENPALEIS NV MEDINA NV BABY 2000 BVBA TORFS NV			
			14.647		**1.997.758,00**	**2.191.955,00**	**28.778.691,00**
	Cluster Antwerpen Zuid	Boomsesteenweg 649-651, 2610 Wilrijk Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk Boomsesteenweg 941-945, 2610 Wilrijk Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar Boomsesteenweg 62-68/86, 2630 Aartselaar		WONINGHUUR OBEY NV KREFEL NV HANDELSMAATSCHAPPIJ PAUL LAMBRECHTS NV CARPETLAND NV HILTI BELGIUM NV EDENWOOD NV MOBISTAR NV PRO-DUO NV KEUKENONTWERPERS NV SCHRAUWEN BVBA FLEETCARE BVBA VACANT KERAVISIE NV BABY 2000 BVBA SC RETAIL NV BMS NV FUN BELGIUM NV DISTRI AARTSELAAR-TIELT-WINGE KANTOOR			
			24.040		**2.295.112,37**	**2.625.050,00**	**24.565.403,00**
	Cluster Lier	Donk 54/1-54/4, 2500 Lier Antwerpsesteenweg 308/366, 2500 Lier		D&D INTERIEUR NV NEW VANDEN BORRE NV ANISERCO NV HEYTENS BRANTANO NV FUN BELGIUM NV KREFEL NV SLAAPADVIES BVBA BELGACOM MOBILE NV			
			8.293		**763.400,00**	**909.745,00**	**7.516.654,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Cluster Mechelen Noord	Oscar Van Kesbeecklaan 7, 2800 Mechelen Electriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen Guido Gezellelaan 6-20, 2800 Mechelen Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen Rode Kruisplein 20, 2800 Mechelen		MAXI ZOO BELGIUM BVBA PRIMO STADION NV BRANTANO NV DEVRESSE SA PRO-DUO NV LEEN BAKKER BELGIE NV DANS- EN EXPRESSIE VZW VEDEA 1885 - DE KROON NV NEW VANDEN BORRE NV VACANT FUN BELGIUM NV PIOCHEUR NV			
			13.919		**1.209.337,00**	**1.392.410,00**	**17.334.736,00**
	Cluster Mechelen Zuid	Brusselsesteenweg 437-441, 2800 Mechelen Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen		SANTANA INTERNATIONAL NV NEW VANDEN BORRE NV REDISCO BVBA TRENDY FASHION NV WONINGHUUR SC RETAIL NV BRANTANO NV LEGIO IMMO BELGIUM NV FROST INVEST NV			
			7.410		**838.631,00**	**852.420,00**	**8.592.356,00**
	Individuele baanwinkels en andere	Slachthuisstraat 27, 2000 Antwerpen Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek Laar 26-28, 2400 Mol Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee Koningin Astridlaan 88, 2550 Kontich		ALDI RIJKEVORSEL NV CARPETLAND NV NEW VANDEN BORRE NV VACANT ALDI RIJKEVORSEL NV BRANTANO NV			
			6.129		**505.992,00**	**512.326,00**	**7.191.882,00**
Brussel	**Individuele baanwinkels en andere**	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek Charleswoestlaan 219-312, 1090 Jette		ALDI CARGOVIL-ZEMST NV RESIDENTIEEL			
			870		**67.975,00**	**69.575,00**	**282.301,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Henegouwen	**Cluster Ath**	Chaussée de Bruxelles, 7800 Ath		AGIK SPRL EURO SHOE UNIE NV DEVRESSE SA JT DOM S.C.R.L.F.S. PREMAMAN NV ALKEN MAES NV PIOCHEUR NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV MATCH SA ALLO TELECOM SA KRUIDVAT BVBA CHENNEVIER BERTRAND ELECTRO AV NV MONI SPRL			
			5.270		**523.964,21**	**606.050,00**	**6.281.091,00**
	Cluster Châtelet	Rue du Campinaire 72-82, 6250 Aiseau-Presles		OMEGA NV RSDECO AVEVE NV FROST INVEST NV ALDI GEMBLOUX SA EURO SHOE GROUP NV			
			8.051		**677.103,00**	**691.818,00**	**10.564.469,00**
	Cluster Quaregnon	route de Mons 107, 7390 Quaregnon		MAXI TOYS BELGIUM SA MC DONALD'S BELGIUM INC. JCDECAUX BILLBOARD SA REDISCO BVBA BASSANI SPRL			
			2.714		**321.644,69**	**238.590,00**	**3.123.703,00**
	Cluster Tournai	rue des Roselières 10/14, 7503 Froyennes rue des Roseliers 3, 7503 Froyennes Rue de Maire 13a-18E, 7503 Froyennes		CHAUSSURES MANIET SA MOBELCO MEUBLES CARPETLAND NV HEYTENS FROST INVEST NV PIOCHEUR NV CARGLASS NV BRSL SPRL			
			7.030		**662.625,00**	**827.440,00**	**4.175.563,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet Route Nationale 5, 6041 Gosselies Rue Tahon 45, 6041 Gosselies Route de la Basse Sambre 713, 6060 Gilly Rue de la Persévérance 7-9, 6061 Montignies-sur-Sambre Avenue du Centenaire 50, 6061 Montignies-sur-Sambre Rue de Leernes 2, 6140 Fontaine-l'Evêque Chaussée de Mons 322-324, 6150 Anderlues Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles Rue des Français 152, 6200 Châtelet Rue de Bertransart 99, 6280 Gerpinnes Rue d'Anderlues 110, 6530 Thuin Chaussée de Binche 50/129 7000 Mons Chée de Ghlin 26, 7000 Mons Rue de la Station 125, 7060 Soignies Chaussée de Roeulx 351-353, 7060 Soignies Avenue de Wallonie 6, 7100 La Louvière Rue Zépherin Fontaine 76A/140, 7130 Binche Rue des bureaux 3B, 7150 Chapelle-lez-Herlaimont Rue de la Perseverance 11-13, 6061 Montignies-sur-Sambre Rue du Grand Hornu 63/77, 7301 Hornu		BRANTANO NV CARPETLAND NV CHARLES VOGELE BELGIUM NV WIBRA BELGIË NV MEGA STORE SPRL E5-MODE NV JBC NV SAY SPRL MATCH SA POINT CARRE SPRL JBC NV MOBISTAR NV DFA1-CENTRE FUNÉRAIRE MARCHANT BVBA PROFI SA JBC NV VACANT LIDL EURO SHOE UNIE NV CODDS SPRL CHARLES VOGELE BELGIUM NV PIOCHEUR NV CASHALLO SPRL AVEVE NV JBC NV BRANTANO NV SOCIÉTÉ D'EXPL. DES MAGASINS BOUM VACANT LEONARDO SPRL LIDL FROST INVEST NV PARDIS SA NEW VANDEN BORRE NV ANISERCO NV CARPETLAND NV			
			31.973		**2.489.034,77**	**2.672.964,00**	**25.137.426,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Limburg	**Cluster Genk-Hasseltweg**	Hasseltweg, 3600 Genk Wilde Kastanjelaan 3, 3600 Genk		KVIK A/S VAN BEUREN INTERIORS BVBA GOBREL SA TOYCHAMP BELGIUM NV SEATS AND SOFAS NV BUDGETSLAGER HOLDING NV ALDI HEUSDEN-ZOLDER			
			7.413		**590.043,00**	**602.590,00**	**6.758.862,00**
	Cluster Lommel	Binnensingel 46-54, 3920 Lommel		AVA PAPIERWAREN NV SPORTSDIRECT COM BELGIUM LIDL LEEN BAKKER BELGIE NV KREFEL NV			
			6.938		**686.932,00**	**650.785,00**	**10.724.969,00**
	Cluster Tongeren	Luikersteeneg 151, 3700 Tongeren		JBC NV GROEP L.B.M. BVBA ADL CONSULT BVBA EURO SHOE GROUP NV AVA PAPIERWAREN NV GOBREL SA BRANTANO NV NEW VANDEN BORRE NV DELHAIZE GROEP LEEN BAKKER BELGIE NV MAXI ZOO BELGIUM DESCARTO NV C.C.I.T. BVBA L. TORFS NV FABRIMODE NV LIDL FROST INVEST NV E5-MODE NV KLEDING VOSSEN NV MONASHEE BVBA EURO SHOE GROUP NV DREAMLAND NV KRUIDVAT BVBA ACTION BELGIUM BVBA DELIEVEC BVBA VACANT			
			30.681		**2.357.850,00**	**2.761.290,00**	**37.886.066,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt Grote Baan 212, 3530 Houthalen Vredelaan 34, 3530 Houthalen Majoor Berbenlaan 2, 3630 Maasmechelen Stationsstraat 118, 3920 Lommel Genkersteenweg 247, 3500 Hasselt		PRIMO STATION NV PIOCHEUR NV JBC NV GROUP GL SPAR RETAIL NV RESIDENTIEEL CARPETLAND NV			
			7.588		**474.418,00**	**525.720,00**	**4.814.480,00**
Luik	**Cluster Blegny-Barchon**	Rue Champs de Tignée 2-34, 4671 Barchon		MAX BARCHON SPRL LES PERES NOIRS SA CHAUD DIFFUSION SPRL OPTIC BARCHON SPRL SAKER-GRECO 3D MANAGEMENT SPRL LA GLISSE LA CHINE WOK SPRL JAMAGRE SPRL ATHOME DESIGN SA T.C. BONCELLES SPRL CIRCUS BELGIUM SA LIDL DELHAIZE GROEP PHILIPPE STEVENS SPRL - DIGITHOME BRICOBA SA INGI COIFFURE SPRL SEPTEMBRE 1965 SPRL FORSUN SA			
			11.871		**1.065.419,00**	**1.068.390,00**	**13.824.687,00**
	Cluster Luik Edge of Town	Boulevard Frankignoul, 4000 Liège Boulevard Froidmont 13-21, 4000 Liège Bld Cuivre et Zinc 1-5, 4000 Liège Boulevard Pointcaré 20-26, 4000 Liège Boulevard Froidmont 17-23, 4020 Luik		MAXI TOYS BELGIUM SA QUICK RESTAURANTS SA KREFEL NV LA GRANDE RECRE BELGIQUE SPRL LEEN BAKKER BELGIE NV BURO MARKET NV PIOCHEUR NV ANISERCO NV O'COOL NV KONEN-LEMAIRE ETS. SPRL LEGIO IMMO BELGIUM NV ENGELS LIEGE BVBA ALDI VAUX-SUR-SURE SA DISTRILED LIEGE SPRL			
			14.650		**1.247.878,00**	**1.271.130,00**	**15.517.679,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Cluster Luik Herstal	rue des Naiveux 16-44, 4040 Herstal rue de Naiveux 7, 4040 Herstal rue Arnold Delsupexhe 66B, 4040 Herstal		BABY 2000 HASSELT BVBA WINLINE BVBA CHARLES VOGELE BELGIUM NV NEW VANDEN BORRE NV REDISCO BVBA AVA PAPIERWAREN NV			
			5.204		**541.421,53**	**557.796,00**	**4.179.889,00**
	Cluster Verviers	Boulevard des Gérard-champs 118, 4800 Verviers		DELHAIZE GROEP LEEN BAKKER BELGIE NV GEMEENSCHAP DELHAIZE/ TOM&CO/LEENBAKKER ANISERCO NV			
			10.576		**591.677,00**	**549.970,00**	**8.214.479,00**
	Individuele baanwinkels en andere	rue de Chafnay 5-7, 4020 Jupille-sur-Meuse rue de Sewage 3, 4100 Seraign Route du Condroz, 4120 Neupré Rue de Huy 63, 4280 Hannut Chaussée Romaine S/N, 4300 Waremme Rue Joseph Wauters 25A, 4500 Huy Quai d'Arona 16, 4500 Huy chaussée de Tirlemont 17, 4520 Wanze Grand Route 502, 4610 Beyne-Heusay Avenue de la Résistance 318, 4630 Soumagne Avenue Reine Astrid 236/242, 4900 Spa rue du Chalet 95, 4920 Aywaille rue du Bay-Bonnet, 6220 Fléron Chaussée de Gilly 38, 6220 Fleurus		PROFI SA SERAING DISCOUNT EUROVENTES SPRL POINT CARRE SPRL BRANTANO NV MAGIC VIDEO SA WININHUUR GREEN TRADING NV F.B.P. SPRL ACTION BELGIUM BVBA VACANT ZANIMO SPRL BRANTANO NV FROST INVEST NV CARGLASS NV ACTION BELGIUM BVBA BRANTANO NV JBC NV BRANTANO NV WONINGHUUR ANISERCO NV PROFI SA LIDL ALDI GEMBLOUX SA			
			17.722		**1.526.412,00**	**1.477.593,00**	**16.048.123,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Luxemburg	**Cluster Libramont**	Avenue de Bouillon 54, 6800 Libramont rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont-Chevigny Rue de Libin 2-a, 6800 Libramont		PARTY 2000 SPRL VACANT KREFEL NV BRICO ARDENNE SPRL			
			6.927		**579.074,00**	**564.464,00**	**8.691.381,00**
	Cluster Marche-en-Famenne	Avenue de France, 6900 Marche-en-Famenne Chaussée de Liège 13, 6900 Marche-en-Famenne		FROST INVEST NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV MAXI TOYS BELGIUM SA C&A BELGIË CV DECORAMA SA PIOCHEUR NV LEEN BAKKER BELGIE NV JMBA SPRL BASILE FAMILY SPRL			
			7.296		**809.006,00**	**912.000,00**	**6.276.230,00**
	Cluster Messancy	rue de la Vallée 102-108, 6780 Messancy		PIOCHEUR NV GOBREL SA MAKE SPRL ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV ALDI VAUX-SUR-SURE SA			
			4.670		**367.563,00**	**303.550,00**	**5.465.648,00**
	Individuele baanwinkels en andere	Rue de Marche 104, 6600 Bastogne Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-neuve Rue de la Girafe 21/25, 6830 Bouillon		JBC NV MAXI MARKET SPRL GB RETAIL ASSOCIATES SA ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV OMEGA NV LIDL			
			6.109		**484.345,00**	**472.220,00**	**7.000.095,00**
Namen	**Cluster Dinant**	Tienne de l'Europe, 5500 Dinant		T.H.D. COIFFURE SPRL CASSIS SA CHARTEX SA ELECTRO AV NV VACANT BRANTANO NV LEEN BAKKER BELGIE NV C&A BELGIË CV			
			5.330		**485.497,00**	**479.700,00**	**6.790.613,00**
	Cluster Gembloux	Campagne d'Enée 1-11, 5030 Gembloux		EGGO SA VANDEN BERGH SA AVA PAPIERWAREN NV AUGEM SPRL ELECTRO AV NV TOUT CONFORT SPRL DEVRESSE SA DISTRILED CENTRE BVBA LIDL VACANT			
			8.211		**780.253,00**	**794.960,00**	**11.728.153,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Cluster Namen Noord	rue de Sardanson 20, 5004 Bouge Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge Rue Louis Albert 5-7, 5020 Champion Chaussée de Louvain 562, 5020 Champion Rue Louis Albert 6, 5020 Champion		O'COOL NV FAST FOOD SPRL SECONDE VIE SPRL C&A BELGIE CV CARREFOUR BELGIUM SA PIOCHEUR NV E5-MODE NV BRANTANO NV ALDI GEMBLOUX SA VACANT MAISONS DU MONDE TIAN BAO SPRL VACANT			
			14.954		**1.485.517,00**	**1.493.878,00**	**17.677.397,00**
	Cluster Namen Zuid	Avenue Prince de Liège 115-117, 5100 Jambes Chaussée de Liege, 5100 Jambes Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent		BRANTANO NV NEW VANDEN BORRE NV QUICK RESTAURENTS SA KREFEL NV			
			6.175		**489.567,00**	**511.360,00**	**7.466.207,00**
	Cluster Philippeville	rue de Neuville, 5600 Philippeville		C&A BELGIË CV EURO SHOE GROUP NV ALDI GEMBLOUX SA			
			2.936		**233.420,00**	**411.040,00**	**275.033,00**
	Cluster Sambreville	rue Baty des Puissances 1;11/2;27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		BRANTANO NV BRICO BELGIUM NV MAXI TOYS BELGIUM SA SOCIÉTÉ D'EXPL. DES MAGASINS BOUM GOBREL SA TP SPORT SPRL			
			5.045		**384.388,00**	**479.275,00**	**4.118.095,00**
	Individuele baanwinkels en andere	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux Avenue Reine Elisabeth, 5300 Andenne		ANISERCO NV BRANTANO NV MAXI TOYS BELGIUM SA			
			1.972		**201.343,00**	**197.920,00**	**1.900.748,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Oost-Vlaanderen	**Cluster Dendermonde-Mechelsestwg**	Leopold II-laan, 9200 Dendermonde Mechelsesteenweg 35/51/136/138D/140, 9200 Dendermonde Oude Vest 70, 9200 Dendermonde		DELHAIZE SA BELLOLI BVBA LEEN BAKKER BELGIE NV DISTRI DENDERMONDE-TONGEREN FUN BELGIUM NV KREFEL NV GAM NV HEALTHCITY BELGIE NV VACANT KRUIDVAT BVBA			
			15.037		**1.311.619,00**	**1.648.140,00**	**7.627.022,00**
	Cluster Eeklo	Stationsstraat 76 – Krügercenter, 9900 Eeklo Gentsesteenweg 1a, 9900 Eeklo		JBC NV HANS ANDERS BELGIE BVBA HUNKEMÖLLER BELGIUM NV BELSAY NV PRIMO STADION NV MAGIC SUN 2 VOF C&A BELGIË CV NEW VANDEN BORRE NV PIOCHEUR NV TEAROOM DE KRUGER BVBA DAMART TSD NV HEMA BELGIE BVBA CHARLES VOGELE BELGIUM NV CARPETLAND NV L.TORFS NV BRICO BELGIUM NV LIDL ELECTRO AV NV FITFORM CARREFOUR BELGIUM SA VACANT BRANTANO NV			
			13.142		**1.352.597,00**	**1.263.447,00**	**18.324.225,00**
	Cluster Gent-Zuid	Kortrijksesteenweg 1036/1178/1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem Wallenkensstraat 24-28, 9051 Sint-Denijs-Westrem Kortrijksesteenweg 1206, 9051 Sint-Denijs-Westrem		FUN BELGIUM NV HEYTENS AS ADVENTURE NV GDW-GENT BV FINSBURY PROPERTIES NV NEW VANDEN BORRE NV VACANT PIOCHEUR NV PRIMO STADION NV CAVRILO NV CARPETLAND NV			
			12.627		**1.360.107,00**	**1.601.535,00**	**14.388.977,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Cluster Sint-Niklaas	Parklaan 50/87, 9100 Sint-Niklaas Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas Kapelstraat 119, 9100 Sint-Niklaas		FROST INVEST NV WONINGHUUR FUN BELGIUM NV ALDI ERPE MERE NV IMETAM BVBA			
			5.736		**584.821,00**	**594.480,00**	**5.029.657,00**
	Individuele baanwinkels en andere	Fratersplein 11, 9000 Gent Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge Antwerpsesteenweg 84, 9080 Lochristi Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle Zelebaan 67, 9160 Lokeren Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren Grote Baan 154, 9250 Waasmunster Gentsesteenweg 442, 9300 Aalst Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst Kwadelapstraat 2, 9320 Erembodegem Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove Astridlaan 38, 9500 Geraardsbergen Provincieweg 266, 9550 Herzele Engelsenlaan 31, 9600 Ronse Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm Stationsstraat 162, 9890 Gavere Puitvoetstraat 16, 9100 Sint-Niklaas		LIDL MUYS NV POER-VOE BVBA ARS NV JBC NV BRANTANO NV KREFEL NV LEGIO IMMO BELGIUM NV WONINGHUUR WALAUT NV CARPETLAND NV BRANTANO NV BRANTANO NV MUYS NV KREFEL NV ALDI ERPE MERE NV BRANTANO NV BRANTANO NV VACANT BRANTANO NV MODEMAKERS FASHION NV PROFI SA CARPETLAND NV			
			41.396		**3.237.641,66**	**3.072.451,00**	**41.673.724,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Vlaams-Brabant	**Cluster Brussel Zuid-West**	Verlengde Stallestraat 200/Nieuwe Stallestraat 219 , 1620 Drogenbos		AS ADVENTURE NV NEW VANDEN BORRE NV BRANTANO NV			
			4.138		**559.185,00**	**703.460,00**	**6.835.491,00**
	Cluster Halle	Edingsesteenweg 75, 1500 Halle Bergensesteenweg 162/420a/460, 1500 Halle Demaeghtlaan 216-218, 1500 Halle		SC RETAIL NV DEVRESSE SA AVEVE NV BRANTANO NV EUROKITCHEN NV BRANTANO NV			
			7.456		**508.275,00**	**650.545,00**	**6.088.194,00**
	Cluster Kampenhout	Mechelsesteenweg 44/46/93/91/89/89B, 1910 Kampenhout		EURO SHOE UNIE NV FABRIMODE NV PREMAMAN NV PIOCHEUR NV B&C KEUKENS NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV NORDEX NV			
			4.536		**425.414,00**	**521.640,00**	**2.107.682,00**
	Cluster Leuven Oost	Tiensesteenweg 370/393/410, 3360 Korbeek-Lo		PRIMO STADION NV SANTANA INTERNATIONAL NV FUN BELGIUM NV			
			4.047		**451.835,00**	**439.409,00**	**5.291.025,00**
	Cluster Sint-Joris-Winge	Aarschotsesteenweg 9, 3390 Sint-Joris-Winge		BRANTANO NV FUN BELGIUM NV AS ADVENTURE NV			
			6.371		**786.874,00**	**759.100,00**	**12.498.583,00**
	Cluster Zaventem	Leuvensesteenweg 375, 1930 Zaventem Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe Jozef Van Damstraat 3C, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		CARPETLAND NV VONIKA BVBA BELGA FILMS SA PROMO SAPIENS NV E-LOGISTICS VACANT SND SA ANISERCO NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV KRUIDVAT BVBA SPAR RETAIL NV			
			13.950		**985.876,00**	**1.027.180,00**	**13.957.982,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius-Rode Ninoofsesteenweg 386, 1700 Dilbeek Assesteenweg 66, 1740 Ternat Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde Goudbloemstraat 2-4, 1800 Vilvoorde Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen Hoogstraat 7/7A, 1930 Zaventem Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent Leuvensesteenweg 16/168, 3290 Diest Leuvenselaan 210, 3300 Tienen Reizigersstraat 77, 3300 Tienen		CEMEPRO SPRL BRANTANO NV BRANTANO NV DEVOTEC BVBA JBC NV WONINGHUUR BRANTANO NV ALDI CARGOVIL-ZEMST NV WONINGHUUR BRANTANO NV LEEN BAKKER BELGIE NV PIOCHEUR NV BRANTANO NV JBC NV			
			15.777		**1.436.470,00**	**1.400.765,00**	**15.681.948,00**
Waals-Brabant	**Cluster Wavre**	Avenue Reine Astrid 4/6, 1300 Wavre Rue Pont du Christ 7/32, 1300 Wavre		BRANTANO NV CLUB SA VACANT			
			2.817		**383.644,00**	**463.580,00**	**6.723.297,00**
	Individuele baanwinkels en andere	rue de Volontaires 4, 1332 Genval Rue du Bosquet 10 en 10A, 1370 Jodoigne Avenue de Centenaire 42, 1400 Nivelles Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo Grand Route 49, 1435 Corbais		DELITRAITEUR SA DELHAIZE GROEP BRICO BELGIUM NV PARDIS SA CARPETLAND NV CHAUSSURES MANIET SA			
			6.675		**592.206,00**	**658.034,00**	**6.065.893,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
West-Vlaanderen	Cluster Brugge Noord	Sint-Pieterskaai 20-21, 8000 Brugge Sint-Pieterszuidstraat en Veemarktstraat, 8000 Brugge		GOBREL SA HEMA BELGIE BVBA VACANT ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV ACTION BELGIUM BVBA ADL CONSULT BVBA OMEGA NV LIDL REDISCO BVBA DREAMBABY NV MAXI ZOO BELGIUM BVBA LEEN BAKKER BELGIE NV EURO SHOE GROUP NV VACANT			
			14.282		**978.461,00**	**1.068.675,00**	**15.938.475,00**
	Cluster Brugge Oost	Maalsesteenweg 166/255, 8310 Sint-Kruis Maalsesteenweg 232, 8310 Sint-Kruis		CARPETLAND NV C&A BELGIË CV AS ADVENTURE NV			
			4.010		**469.996,00**	**471.920,00**	**3.771.138,00**
	Cluster Kortrijk Noord	Ringlaan 11/32, 8500 Kortrijk Ter Ferrants 1-4, 8520 Kuurne Ringlaan Noord 4, 8520 Kuurne		I & S FASHION NV JBC NV IMETAM BVBA DE MAMBO BVBA NEW VANDEN BORRE NV ETS. INFORMATICS FROST INVEST NV LEEN BAKKER BELGIE NV AVA PAPIERWAREN NV PRIMO STADION NV ACTION BELGIUM BVBA CARPETLAND NV			
			13.529		**1.060.233,00**	**1.278.255,00**	**9.809.699,00**
	Cluster Roeselare	Brugsestraat 377, 8800 Roeselare Brugsesteen-weg 363/356A-356C/508-510/524, 8800 Roeselare		BRICO BELGIUM NV ANISERCO NV IMETAM BVBA BELGIAN POSTERS SEATS AND SOFAS NV NEW VANDEN BORRE NV OMEGA NV VACANT			
			12.903		**1.289.871,00**	**1.216.205,00**	**16.039.267,00**

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Torhoutsestraat 45, 8020 Ruddervoorde Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende Biezenstraat 16, 8430 Middelkerke Koninklijke Baan 228, 8670 Koksijde Gentstraat 13, 8760 Meulebeke Vijfseweg, 8790 Waregem Frankrijklaan 2, 8970 Poperinge		MATCH SA IMETAM BVBA ELECTRO AV NV REDISCO BVBA BRANTANO NV ALDI ROESELARE NV C&A BELGIË CV OMEGA NV			
			8.646		**725.349,00**	**703.479,00**	**9.830.684,00**
Luxemburg	**Cluster Strassen**	Route d'Arlon 345-346-347, 1445 Strassen		HEYTENS DECORLUX BRANTANO LUXEMBURG LES JARDINS DU LUXEMBOURG			
			2.000		**446.766,00**	**480.000,00**	**6.422.270,00**

Op 27 mei 2013 staan er panden leeg in Zaventem, Mol, Wilrijk, Mechelen, Hannut, Gembloux, Gerpinnes, Libramont, Binche, Brugge, Dendermonde en Eeklo. Het gaat in totaal om 1,87% van de totale portefeuille.


AVA
MAISONS
MAISONS
SORTIE
ENTREE
Vanden Borre

3. Verslagen van de vastgoeddeskundigen

Verslag van Cushman & Wakefield

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

Wij hebben het genoegen U onze update per 31 maart 2013 van de waardering van de Retail Estates portefeuille + Distri-Land te laten geworden.

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

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

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste 2 voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten is pas gekend wanneer de verkoop is afgesloten. Als onafhankelijk vastgoeddeskundige bevestigen wij dat op basis van een representatief staal van de markt (tussen 2002 en 2005) het gewogen gemiddelde van de rechten (gemiddelde transactiekosten) 2,5 % bedraagt. (voor panden met een waarde hoger dan 2.500.000 EUR).

De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

Onze “investeringswaarde” is gebaseerd op een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans kontraktueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

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

gekapitaliseerd. Bovendien worden er correcties genomen voor het verschil in huidige huur en (aangepaste) markthuur.

De portefeuille van Distri-Land Immobilière NV heeft op **31/03/2013 een investeringswaarde (incl. correcties) van 19.819.049 EUR** en **een reële waarde van 19.335.657 EUR**. In absolute termen stijgt de investeringswaarde met 9,16 %. Dit geeft Distri-Land **een rendement van 7,24 %**.

De investeringswaarde (incl. correcties) per 31/03/2013 van de portefeuille[1] bedraagt **404.140.696 EUR** en **de reële waarde** bedraagt **394.443.931 EUR**. Op basis van de investeringswaarde, stijgt de waarde van de portefeuille ten opzichte van **31/12/2012** met **1,47 %**. Dit is voornamelijk door indexaties en door enkele renovaties en herverhuringen die hebben plaatsgevonden. Dit geeft de portefeuille een **rendement van 6,92 %**.

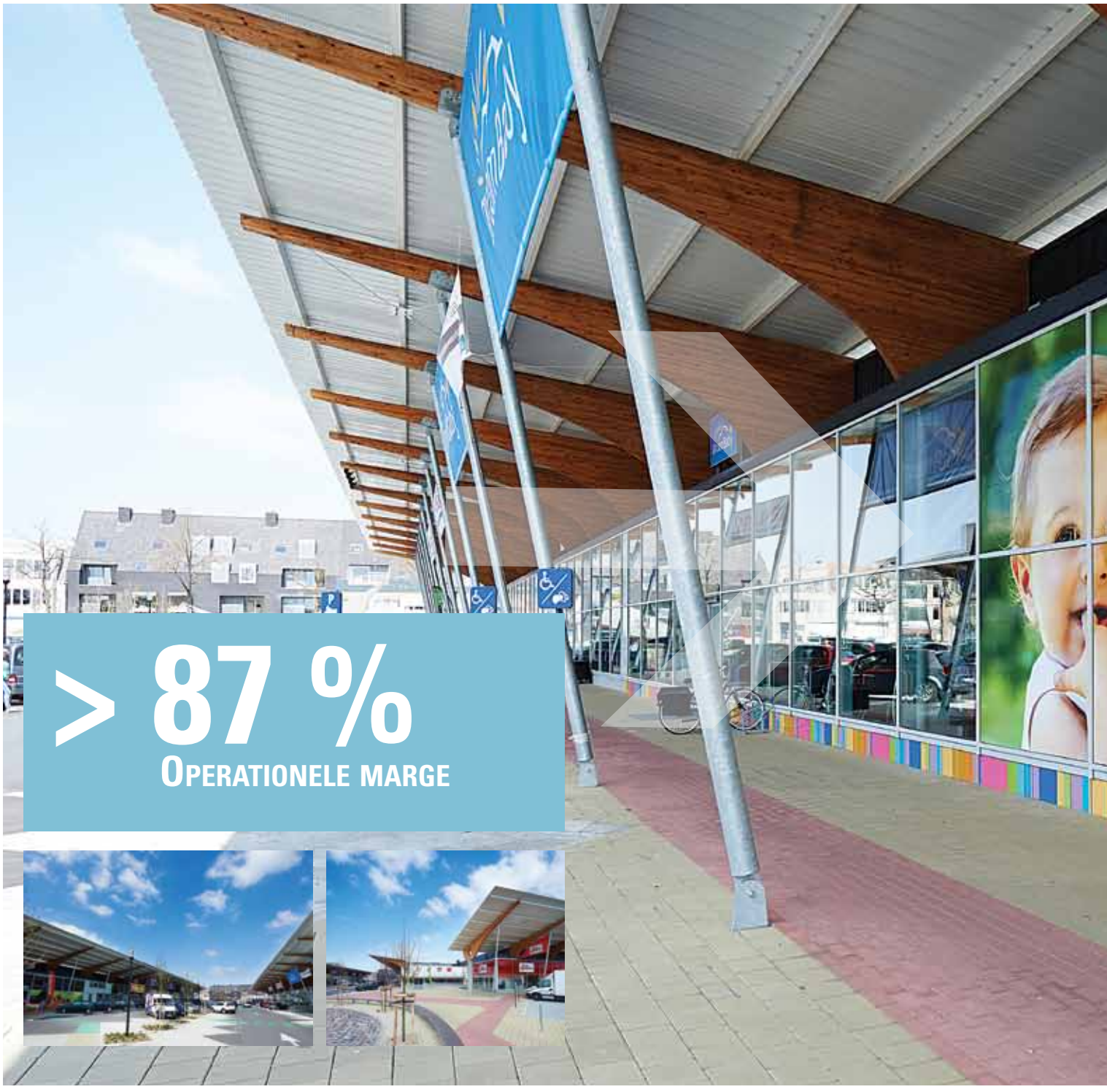
1 Portefeuille : Retail Estates NV + Belgium Retail 1 Luxemburg + Distri-Land + Tongeren

Verslag van CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2013 heeft betrekking op **187** onroerende goederen van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **266,93 mio EUR** en de **reële waarde** op **260,42 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een actueel huurinkomen van 18,68 mio EUR, wat een **brutorendement** van **6,82 %** vertegenwoordigt.







> 87 %

Operationele marge



Financieel verslag

“Het investeringsgebied biedt de onderneming een solide operationele basis”

Gezondheid

1A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.13	31.03.12
Huurinkomsten	1	42.027	35.762
Met verhuur verbonden kosten	2	-625	-290
Netto huurresultaat		**41.402**	**35.473**
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	3.638	2.883
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-4.052	-3.108
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	5	-29	-45
Vastgoedresultaat		**40.959**	**35.204**
Technische kosten	6	-1.059	-1.062
Commerciële kosten	7	-128	-119
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	8	-140	-81
Beheerskosten vastgoed	9	-1.220	-900
Andere vastgoedkosten	10	-2	-5
Vastgoedkosten		**-2.549**	**-2.165**
Operationeel vastgoedresultaat		**38.410**	**33.038**
Algemene kosten van de vennootschap	11	-2.263	-2.194
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		**36.147**	**30.844**
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12	303	-50
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	8.579	9.396
Operationeel resultaat		**45.029**	**40.191**
Financiële opbrengsten	14	898	1.045
Intrestkosten	15	-15.594	-13.962
Andere financiële kosten	16	-75	-61

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.13	31.03.12
Financieel resultaat		-14.771	**-12.977**
Resultaat vóór belastingen		30.258	**27.213**
Belastingen	17	-676	**147**
Netto resultaat		29.582	**27.360**
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		29.582	27.360
Toelichting:			
Netto Courant Resultaat (aandeel groep) [1]		20.700	18.014
Resultaat op de portefeuille		8.882	9.346

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	31.03.13	31.03.12
Aantal gewone aandelen in omloop	18	5.813.122	5.437.074
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18	5.717.073	5.317.934
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	20	5,17	5,14
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	20	5,17	5,14
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	20	3,59	3,32
Netto courant resultaat per aandeel (in €) [2]		3,62	3,39

1 Netto courant resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen.

2 Het netto courant resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het netto courant resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het netto courant resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,56 € per aandeel per 31.03.2013 versus 3,34 € per aandeel per 31.03.2012.

1B. Overzicht van het totaalresultaat

Overzicht van het totaalresultaat (Statement of other comprehensive income) - (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Nettoresultaat	29.582	27.360
Andere elementen van het totaalresultaat		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.618	-1.696
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.905	-17.091
TOTAALRESULTAAT	24.059	**8.573**

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.13	31.03.12
Vaste Activa		676.003	**537.938**
Goodwill			
Immateriële vaste activa	21	56	82
Vastgoedbeleggingen	22	675.593	537.472
Andere materiële vaste activa	21	352	363
Financiële vaste activa	23		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	24	2	21
Vlottende Activa		11.509	**17.006**
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	25	7.488	13.159
Handelsvorderingen	26	716	495
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27	1.084	1.216
Kas en kasequivalenten	28	1.879	1.450
Overlopende rekeningen	29	342	686
TOTAAL ACTIVA		687.511	**554.944**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.13	31.03.12
Eigen vermogen		269.588	**241.336**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		269.588	**241.336**
Kapitaal	30	129.389	121.174
Uitgiftepremies	31	52.857	43.268
Reserves	32	57.760	49.533
Nettoresultaat van het boekjaar		29.582	27.360
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		417.923	**313.608**
Langlopende verplichtingen		374.279	285.561
Provisie		125	
Langlopende financiële schulden	38	330.089	257.423
Kredietinstellingen		330.089	257.423
Financiële leasing			
Andere langlopende verplichtingen	34	44.065	28.139

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.13	31.03.12
Kortlopende verplichtingen		43.644	28.047
Kortlopende financiële schulden	38	16.577	16.215
Kredietinstellingen		16.577	16.215
Financiële leasing			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	15.645	9.687
Andere kortlopende verplichtingen	36	9.246	164
Overlopende rekeningen	37	2.176	1.981
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		687.511	**554.944**

SCHULDRATIO	31.03.13	31.03.12
Schuldratio [1]	55,75%	51,08%

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	31.03.13	31.03.12
Nettoactief per aandeel (reële waarde) [2]	46,38	44,39
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) [3]	49,09	46,99
Nettoactief per aandeel (reële waarde) [2] ex dividend	43,48	41,59
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) [3] ex dividend	46,19	44,19
Nettoactief per aandeel (reële waarde) [4] ex dividend ex IAS 39	48,66	46,40
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) [5] ex dividend ex IAS 39	51,37	49,01

(1) De schuldratio wordt als volgt berekend: Verplichtingen (exclusief voorziening, overlopende rekeningen en indekkingsinstrumenten) gedeeld door het totaal der activa (exclusief indekkingsinstrumenten).
(2) Het nettoactief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen gedeeld door aantal aandelen.
(3) Het nettoactief per aandeel (investeringswaarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen) gedeeld door aantal aandelen.
(4) Het nettoactief per aandeel (reële waarde) ex dividend ex IAS 39 wordt als volgt berekend: Eigen vermogen (exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door aantal aandelen
(5) Het nettoactief per aandeel (investeringswaarde) ex dividend ex IAS 39 wordt als volgt berekend: Eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door aantal aandelen

3. MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)

	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies
Balans volgens IFRS op 31 maart 2011	**112.989**	**33.418**
- Nettoresultaatverwerking 2011-2012		
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves		
- Reclassificatie tussen reserves		
- Dividenden boekjaar 2010-2011		
- Kapitaalsverhoging door inbreng in natura	8.446	9.850
- Minderheidsbelangen		
- Kosten van kapitaalsverhoging	-261	
- Overige		
- Totaalresultaat 31/03/2012		
Balans volgens IFRS op 31 maart 2012	**121.174**	**43.268**
- Nettoresultaatverwerking 2012-2013		
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves		
- Reclassificatie tussen reserves		
- Dividenden boekjaar 2011-2012		
- Kapitaalsverhoging door inbreng in natura	8.461	9.589
- Minderheidsbelangen		
- Kosten van kapitaalsverhoging	-246	
- Overige		
- Totaalresultaat 31/03/2013		
Balans volgens IFRS op 31 maart 2013	**129.389**	**52.857**

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Beschikbare reserves
Balans volgens IFRS op 31 maart 2011	**334**	**63.875**	**2.496**
- Nettoresultaatverwerking 2011-2012			
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		10.395	
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			
- Reclassificatie tussen reserves	35	-1.537	1.537
- Kapitaalsverhoging door inbreng in natura			
- Minderheidsbelangen			
- Kosten van kapitaalsverhoging			
- Overige		-1.681	
- Totaalresultaat 31/03/2012			
Balans volgens IFRS op 31 maart 2012	**369**	**71.052**	**4.033**
- Nettoresultaatverwerking 2012-2013			
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		9.396	
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			
- Reclassificatie tussen reserves	51	-5.398	5.398
- Kapitaalsverhoging door inbreng in natura			
- Minderheidsbelangen			
- Kosten van kapitaalsverhoging			
- Overige		1.725[1]	
- Totaalresultaat 31/03/2013			
Balans volgens IFRS op 31 maart 2013	**420**	**76.775**	**9.431**

1 Bestaat voor 1.679 uit de daling van de waardering van de niet-bebouwde gronden Westende. Deze daling is verwerkt via een variabele prijsaanpassing in het contract

Reserves *	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal Eigen Vermogen
56.509	**26.692**		**229.608**
			-
10.395	-10.395		-
2.844	-2.844		-
	0		-
	-13.453		-13.453
			18.296
			0
			-261
-1.427			-1.427
-18.787	27.360		8.573
49.534	**27.360**		**241.336**
			0
9.396	-9.396		0
2.857	-2.857		0
			0
	-15.107		-15.107
			18.050
			0
			-246
1.496			1.496
-5.523	29.582		24.059
57.760	29.582	0	269.588

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
-12.449	**-9.096**	**11.349**	**56.509**
			10.395
		2.844	2.844
		-35	0
		254	-1.427
-1.696	-17.091		-18.787
-14.145	**-26.187**	**14.412**	**49.534**
			9.396
			0
		2.857	2.857
229		-280	0
			0
			0
			0
-229			1.496
-1.618	-3.905		-5.523
-15.763	-30.092	16.989	57.760

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.450	**1.150**
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	15.355	**20.054**
Nettowinst van het boekjaar:	29.582	**27.360**
Operationeel resultaat	45.029	40.191
Betaalde intresten	-15.060	-13.508
Ontvangen intresten	8	33
Ontvangen dividenden		
Betaalde vennootschapsbelastingen	-6.703	-1.164
Geraamde vennootschapsbelasting	5.417	
Andere	891	1.808
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-9.183	**-9.136**
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	176	177
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	-42	33
* Andere niet-kas elementen		
– Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-8.579	-9.396
– Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-303	50
* Andere	-435	
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-5.044	**1.831**
* Beweging van activa:		
– Handelsvorderingen en Overige vorderingen	-116	876
– Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	132	1.266
– Overlopende rekeningen	362	-482
* Beweging van verplichtingen:		
– Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.267	646
– Andere kortlopende verplichtingen	-9.857	-197
– Overlopende rekeningen	167	-279

(in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-58.182**	**-10.169**
Aanschaffing van immateriële vast activa	-14	-60
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-48.262	-25.614
Vervreemding van vastgoedbeleggingen	19.299	17.426
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-29.099	-1.697
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van andere materiële activa	-124	-223
Vervreemding van langlopende financiële vast activa		
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa	18	
Vervreemding van activa bestemd voor verkoop		
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**43.256**	**-9.584**
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
– Toename van de financiële schulden	69.077	26.480
– Afname van de financiële schulden	-17.662	-22.242
* Verandering in andere verplichtingen		
– Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-843	-108
– Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
– Afname in minderheidsbelangen		
* Dividend		
– Dividend van het vorige boekjaar (-)	-7.070	-13.453
* Kosten van kapitaalsverhoging	-246	-261
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	**1.879**	**1.450**

Financieel verslag

1. Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

Algemene bedrijfsinformatie

Retail Estates NV ("de Onderneming") is een Vastgoedbevak (Openbare Vastgoedbeleggings-vennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Ternat.

De geconsolideerde jaarrekening van de Onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2013 omvat de Onderneming en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 27 mei 2013 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 5 juli 2013.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

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

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen conform IAS 40 Vastgoedbeleggingen wordt een geschat bedrag van mutatierechten en -kosten afgetrokken door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van deze geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen op de rekening "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" uitdrukkelijk voorzien in het voormelde K.B. Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2013 en 31 maart 2012 werd op die manier respectievelijk 1,62 mio EUR en 1,70 mio EUR rechtstreeks in het eigen vermogen op die rekening verwerkt.

Toepassing IFRS 3 Business Combinations

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2012

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep: IFRS 7 – Financiële instrumenten: Informatieverschaffing (01/07/2011).

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

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

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

- IFRS 9 *Financial Instruments and subsequent amendments* (normally applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2015)
- IFRS 10 *Consolidated Financial Statements* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2014)
- IFRS 11 *Joint Arrangements* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2014)
- IFRS 12 *Disclosures of Interests in Other Entities* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2014)
- IFRS 13 *Fair Value Measurement* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2013)
- IAS 27 *Separate Financial Statements* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2014)
- IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2014)
- Improvements to IFRS (2009-2011) (normally applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2013)
- Amendments to IFRS 1 *First Time Adoption of International Financial Reporting Standards – Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-time Adopters* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2013)
- Amendments to IFRS 1 *First Time Adoption of International Financial Reporting Standards – Government Loans* (normally applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2013)
- Amendments to IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2013)
- Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12 – *Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements and Disclosure of Interests in Other Entities: Transition Guidance* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2014)
- Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – *Consolidated Financial Statements and Disclosure of Interests in Other Entities: Investment Entities* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2014)
- Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements - Presentation of Items of Other Comprehensive Income* (applicable for annual periods beginning on or after 1 July 2012)
- Amendments to IAS 12 Income *Taxes – Deferred Tax: Recovery of Underlying Assets* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2013)

- Amendments to IAS 19 *Employee Benefits* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2013)
- Amendments to IAS 32 *Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities* (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2014)
- IFRIC 20 Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine (applicable for annual periods beginning on or after 1 January 2013).

Grondslag voor de opstelling

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

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

Grondslag voor consolidatie

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

De integrale consolidatie bestaat erin activa- en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten waarbij de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd.

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

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

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

Omzetting van vreemde munten

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

Financiële instrumenten

Indekking van de reële waarde

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (intrest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico’s afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd

aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

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

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

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

Kasstroomindekking

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

Goodwill

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

Vastgoedbeleggingen

Waardering bij initiële opname

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

Waardering na initiële opname

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

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

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

De deskundigen voeren hun waardering uit conform nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures onder andere op het vlak van de waardering van vastgoedbevaks (volgens de voorlopige besluiten, de deskundigen behouden zich het recht voor om de waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten). De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen bereidwillige en goed geïnformeerde partijen. Vervolgens wordt van deze waarde een geschat bedrag voor overdrachtstaksen afgetrokken. Zo wordt de reële waarde van het goed bekomen conform de betekenis van IAS 40. Het geschat bedrag van overdrachtstaksen werd forfaitair bepaald op 2,5 % (zie bijlage 22 – vastgoedbeleggingen).

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

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn hoofdzakelijk 2 belangrijke soorten uitgaven:

a) kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekkingen en parkings: komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat;

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

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post

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

Projectontwikkelingen

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

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

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

Andere materiële vaste activa

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

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

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

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

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

Handelsvorderingen en andere vaste activa

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

Vastgoedcertificaten

Waardering

1. Algemeen principe

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

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

2. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 75 %) in de uitgegeven certificaten (per 31 maart 2013 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 haar rekeningen de waarde van haar certificaten te herwaarderen in functie van:

a) de reële waarde van de onroerende goederen waarvan de emittent eigenaar is en dit naar analogie met de waardering van haar eigen vastgoed. Dit gebeurt op basis van een periodieke schatting door haar vastgoeddeskundige in gezamenlijke opdracht van Retail Estates NV en Immobilière Distri-Land NV. Indien één of meerdere gebouwen door de emittent van het vastgoedcertificaat verkocht worden, zal tot de uitkering van de verkoopsopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden;
b) de contractuele rechten van de houder van het vastgoedcertificaat volgens de prospectus die uitgegeven werd bij de emissie van het vastgoedcertificaat.

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

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves. Op 31 maart 2013 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 15,15 mio EUR (13,68 mio EUR op 31 maart 2012) ten opzichte van een totale portefeuille van 675,59 mio EUR.

Verwerking van coupon

1. Verwerking courant exploitatiesaldo

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

2. Verwerking liquidatiesaldo bij verkoop van onroerende goederen

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

- de netto-opbrengst na afhouding van eventueel verschuldigde roerende voorheffing, wordt slechts als gerealiseerde meerwaarde geboekt bij Retail Estates NV ten belope van het verschil tussen de boekwaarde van het vastgoedcertificaat op afsluitdatum vermeerderd met de nettoliquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum. De boekwaarde van het vastgoedcertificaat wordt op elke afsluitdatum vastgesteld door een waardering te maken van de contractuele rechten van de certificaathouders zoals die blijken uit de emissieprospectus en dit vertrekkende van de reële waarde van het vastgoed in bezit van de emittent, zoals op afsluitdatum gewaardeerd door de vastgoeddeskundige van Retail Estates NV. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winsten verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves.

Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

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

Vlottende Activa

De vorderingen op hoogstens één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of tegen marktwaarde als die lager is. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

Eigen Vermogen

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

vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van het eigen vermogen voorgesteld.

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

Verplichtingen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum. Intrestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend verminderd met de direct toewijsbare kosten. Vervolgens worden de intrestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rentemethode.

Put opties geschreven op minderheids-belangen in dochterondernemingen

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

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

Voordelen aan het personeel

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

Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

Vastgoedresultaat

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

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

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die 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 ondermeer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten bevatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de Onderneming en erelonen betaald aan derde partijen.

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

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

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

Financieel resultaat

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

Vennootschapsbelasting

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

Exit tax

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

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

Financieel risicobeheer

Renterisico

50,44 % van het balanstotaal van de Groep wordt gefinancierd door rentedragende verplichtingen. De vennootschap is bijgevolg onderhevig aan een renterisico. Dit risico wordt tot een minimum beperkt door het voorzichtig beleid dat gehanteerd wordt. Het merendeel van de financiële schulden is afgesloten tegen een vaste intrestvoet of tegen een variabele intrestvoet die afgedekt is tegen intreststijgingen.

Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van “bulletleningen”. Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van 4 à 5 jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van de Groep.

De Groep sluit 95 % van haar leningen af tegen een vaste intrestvoet of tegen een variabele intrestvoet die onmiddellijk wordt omgezet naar een vaste intrestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

Kredietrisico

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

Gesegmenteerde Informatie

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

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Principe

Met toepassing van artikel 54 van het K.B. met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010 dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50 % van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65 % van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd

wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare vastgoedbevak.

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

Toelichtingen 2012-2013

Historische evolutie van de Schuldgraad

De schuldgraad van Retail Estates NV is gestegen boven 50 % sinds boekjaar 2008-2009. In dat boekjaar bedroeg de schuldgraad 56 % daarna is hij stabiel gebleven rond de 53 %. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Retail Estates NV nooit de 65 %.

Evolutie schuldgraad op lange Termijn

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

Op basis van de huidige schuldgraad van 55,75 % heeft Retail Estates NV een investeringspotentieel van 181,25 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 65 % te overschrijden.

Evolutie schuldgraad op korte Termijn

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

Rekening houdend met de geplande investeringen en de gebudgetteerde winstverwachting voor het eerste kwartaal van boekjaar 2013-2014 zal de schuldgraad per 30/06/2013 55,69 % bedragen. Rekening houdend met de winstverwachting voor het volledig jaar en met de dividenduitkering van de winst over het boekjaar 2012-2013 zou de schuldgraad per 31/03/2014 56,06 % bedragen. In december 2012 heeft Retail Estates NV de controle verworven over de vennootschap VRP1 NV die een project ontwikkelt in Verviers (zie ook bijlage 45). In de loop van het boekjaar 2012-2013 werden de benodigde vergunningen bekomen en de bouwwerken opgestart. Op 31 maart 2013 werd in totaal 16,83 mio EUR geïnvesteerd in de bouw van deze winkelpanden. De totale investering zal bestaan uit de uitgevoerde werken enerzijds en de afrekening van de variabele prijs met betrekking tot de aandelen VRP1 anderzijds. De nog uit te voeren investeringswerken worden geraamd op 10,38 mio EUR en de variabele prijs is afhankelijk van de evolutie van de verhuringen. In overeenstemming met de waarderingsregels worden deze projecten gewaardeerd aan reële waarde na aftrek van de nog uit te voeren werken. De schuldgraadprognose houdt rekening met de totale investering. De balans werd vanaf 31 december 2012 opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld op de maximale schuldgraad op basis van de

beschikbare info en het stadium van ontwikkeling van de projecten.

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

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen van 97,60 mio EUR de maximale schuldgraad van 65 % overschreden worden. Deze waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 1,18 % moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 6,83 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds de oprichting van de bevak steeds gestegen of minstens stabiel gebleven. Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt die een stijging van de yield doen vermoeden. Er is geen noemenswaardige leegstand in het marktsegment van de baanwinkels en dus ook geen druk op de huurprijzen.

Mochten er zich toch substantiële waardedalingen voordoen die de schuldgraad boven 65 % doen uitstijgen kan Retail Estates NV overgaan tot het verkopen van een aantal van zijn panden. Retail Estates NV heeft een stevig track-record in het verkopen van panden aan de geschatte investeringswaarde. Het voorbije boekjaar werden 14 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat, 1 horecapand, 3 percelen grond, 1 KMO-pand en 1 villa verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 19,25 mio EUR. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.

Besluit

Retail Estates NV is van oordeel dat in functie van
- de historische evolutie van de bevak en
- het track-record met betrekking tot de verkopen

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

2. Overige bijlagen

Vastgoedresultaat

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

Bijlage 1

Huurinkomsten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Huur	41.295	34.994
Gegarandeerde opbrengsten		
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	732	769
Huurkortingen		
Huurvoordelen ('incentives')		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Totaal huuropbrengsten	42.027	**35.762**

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

Overzicht van de toekomstige potentieel te vervallen huurinkomsten

(in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Binnen één jaar	2.248	836
Tussen één en vijf jaar	12.889	9.654
Meer dan vijf jaar	30.334	30.164

Bovenstaande tabel geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zou kunnen wegvallen in de veronderstelling dat elke huurder zijn huurovereenkomst niet zou hernieuwen bij afloop van zijn overeenkomst en er aansluitend geen wederverhuringen meer zouden plaatsvinden. Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid staan alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg. Voor het totaal van de panden die de laatste 3 boekjaren constant in portefeuille zijn gehouden, bedraagt de evolutie van de huurinkomsten 1,11 mio EUR of 3,68 % (2,21 % komt van indexaties, de rest van huurhernieuwingen). De laatste 3 jaar zijn er voor 16,58 % van de gebouwen huurcontracten hernieuwd of nieuwe

huurcontracten afgesloten. De gemiddelde huurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 63,46 EUR naar 84,55 EUR per m². Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmarkt. De laatste 3 jaar werden op een portefeuille van 499 panden in totaal 48 maand huurvrije periodes gegeven, wat verwaarloosbaar is. Behalve huurvrije periodes worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

Type huurovereenkomst

Voor haar gebouwen sluit de Groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het 3de en 6de jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dienen bepaalde huurders een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van 3 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 €)	31.03.13	31.03.12
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-516	-257
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-109	-33
Totaal met verhuur verbonden kosten	-625	**-290**

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Doorrekening van huurlasten	855	618
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.783	2.265
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	**3.638**	**2.883**

Bijlage 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	31.03.13	31.03.12
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-1.188	-764
Voorheffingen en belastingen	-2.864	-2.344
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	**-4.052**	**-3.108**

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

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

Bijlage 5

Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-29	-45
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	**-29**	**-45**

Toelichting vastgoedkosten

Bijlage 6

Technische kosten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Recurrente technische kosten	-934	-849
Structureel onderhoud	-934	-849
Niet-recurrente technische kosten	-125	-212
Occasioneel onderhoud	-127	-217
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-50	-46
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	53	51
Totaal technische kosten	**-1.059**	**-1.062**

Het structureel onderhoud betreft in hoofdzaak de regelmatige vernieuwing van parkings en dakbedekking. Het occasioneel onderhoud daarentegen bevat hoofdzakelijk onvoorzienbare kosten aan de ruwbouw van de verhuurde panden ten gevolge van slijtage, niet-verzekerde ongevallen en vandalisme.

Bijlage 7

Commerciële kosten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Makelaarscommissies	-40	-24
Marketingkosten m.b.t. gebouwen	-16	-38
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-51	-19
Andere	-21	-37
Totaal commerciële kosten	**-128**	**-119**

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Leegstandslasten van het boekjaar	-37	-60
Onroerende voorheffing leegstand	-103	-21
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	**-140**	**-81**

In de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn de gebouwen die in het kader van een transitie tussen huurders voor beperkte tijd leegstaan en de onroerende goederen voor projectontwikkeling (hoofdzakelijk onroerende voorheffing) inbegrepen. De kostprijs van de leegstaande goederen bedraagt per 31 maart 2013 0,33 % van de ontvangen huurinkomsten ten opzichte van 0,23 % op 31 maart 2012. De vastgoedpercentages zijn historisch nooit lager dan 98 % geweest.

Bijlage 9
Beheerskosten

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

Deze kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de Onderneming en erelonen betaald aan derde partijen. De van de huurders ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

(in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Kantoorkosten	-80	**-70**
Informatica	-41	-38
Andere	-39	-31
Huisvestingskosten	-48	**-53**
Erelonen aan derde partijen	-144	-23
Public relations, communicatie en advertenties	-4	**17**
Personeelskosten	-869	**-683**
Bezoldigingen	-537	-385
Sociale zekerheid	-141	-140
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-33	-28
Andere	-157	-131
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	15	**1**
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	-90	**-90**
Totaal beheerskosten vastgoed	-1.220	**-900**

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

(in FTE)	31.03.13	31.03.12
Vastgoedafdeling	6,17	6,04
Totaal	14,40	14,10
Gemiddeld	13,70	13,20

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Overige andere vastgoedkosten	-2	-5
Totaal andere vastgoedkosten	**-2**	**-5**

Bijlage 11

Algemene kosten van de vennootschap

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

(in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Kantoorkosten	**-95**	**-86**
Informatica	-54	-51
Andere	-41	-34
Huisvestingskosten	**-64**	**-63**
Erelonen aan derde partijen	**-309**	-408
Recurrente	-99	-169
Advocaten		
Revisoren	-93	-163
Andere	-6	-6
Niet-recurrente	-123	-91
Advocaten	-66	-29
Notariskosten	-13	-13
Consultants	-44	-49
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-87	-147
Public relations, communicatie en advertenties	**-54**	**-67**
Personeelskosten	**-683**	**-686**
Bezoldigingen	-380	-384
Sociale zekerheid	-145	-129
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-36	-32
Andere	-122	-141
Bestuurdersvergoedingen	**-232**	**-214**
Taksen en wettelijke kosten	**-825**	**-670**
Totaal algemene kosten	**-2.263**	**-2.194**

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	18.943	17.918
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	19.246	17.868
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	303	**-50**

Het voorbije boekjaar werden 14 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat, 1 horecapand, 3 percelen grond, 1 KMO-pand en 1 villa verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 19,25 mio EUR. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopsopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de investeringswaarde van de vastgoeddeskundige en dus hoger is dan de reële waarde vastgesteld vastgesteld door de vastgoeddeskundige.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	15.882	9.746
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-7.303	-350
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8.579	**9.396**

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is te verklaren door indexaties, renovaties en de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Bijlage 14

Financiële opbrengsten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Intresten bevat in de kost van de betrokken activa (1)	864	982
Intrestopbrengsten	2	6
Andere	32	57
Totaal financiële opbrengsten	**898**	**1.045**

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

Bijlage 15

Intrestkosten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Nominale intresten op leningen	-15.594	-13.962
Totaal interestkosten	**-15.594**	**-13.962**

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 4,67 % per 31.03.2013 en 4,83 % per 31.03.2012 (na toepassing van de IRS). De vennootschap heeft bijna al haar kredieten afgesloten als investeringskredieten met vaste rentevoet of als langlopende kredieten met variabele rentevoet waarop, mits een SWAP-overeenkomst een vaste intrestvoet werd bedongen. De evolutie van de verhouding intrestlasten op leningen versus ontvangen huurinkomsten bedraagt 37,10 % op 31 maart 2013 ten opzichte van 39,04 % het jaar voordien. We verwijzen naar bijlage 40 voor het overzicht van alle swaps.

Bijlage 16

Andere financiële kosten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Bankkosten en andere commissies	-75	-61
Totaal andere financiële kosten	**-75**	**-61**

Bijlage 17

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Onderneming	**103**	**204**
1. Vennootschapsbelasting	103	35
Belasting aan het tarief van 33,99%	74	-28
Correctie van vorig boekjaar	29	63
2. Resultaat belastbaar aan 16,5% (zgn. exit tax)		169
Dochterondernemingen	**-780**	**-57**
1. Vennootschapsbelasting	-759	-81
Belasting van het lopende jaar	-775	-83
Correctie van vorig boekjaar	16	2
2. Exit tax	-21	24
Totaal vennootschapsbelasting	**-676**	**147**

Een bevak is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 16,99 % indien de respectievelijke raden van bestuur van Retail Estates NV en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de vastgoedbevak.

Bijlage 18

Aantal aandelen en winst per aandeel	31.03.13	31.03.12
Bewegingen van het aantal aandelen	**Aantal aandelen**	**Aantal aandelen**
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.437.074	5.061.663
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.813.122	5.437.074
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	5.813.122	5.395.408
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	5.717.073	5.317.934

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

Op 4 juli 2012 werd de controle verworven over Retail Warehousing Invest NV door de overname van een belang van 62,5 % van de aandelen, waarbij een deel (308 aandelen) van deze aandelen werden aangekocht en een deel (317 aandelen) verworven werd via inbreng in natura. Deze inbreng gebeurde in het kader van het toegestaan kapitaal, waarbij er een kapitaalsverhoging doorgevoerd werd ten bedrage van 10,01 mio EUR (4,69 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 5,32 mio EUR uitgiftepremies). Hierbij werden 208.607 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 48 EUR. Deze nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar vanaf 1 april 2012. De 37,5 % van de aandelen die niet verworven werden, zijn in bezit van personen die actief zijn in de projectontwikkeling van baanwinkels. De balans werd vanaf 31 december 2012 opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld op de maximale schuldgraad op basis van de beschikbare info en het stadium van ontwikkeling van de projecten.

Deze vennootschap bezit 32 winkelpanden waarvan er 22 geconcentreerd zijn in winkelparken respectievelijk te Lommel (5 winkelpanden), Gembloux (10 winkelpanden) en Châtelet (7 winkelpanden). De overige 10 winkelpanden zijn gelegen te Soignies (2 winkelpanden), Anderlues (2 winkelpanden), Bouillon (2 winkelpanden), Fleurus (1 winkelpand), Thuin (1 winkelpand) en Libramont (2 winkelpanden). De winkelpanden leveren een huuropbrengst van 3,27 mio EUR op en vertegenwoordigen een reële waarde van 49,77 mio EUR op 31 maart 2013.

Op 27 juli 2012 werd door de raad van bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalsverhoging van 8,04 mio EUR tot stand gebracht (3,77 mio EUR kapitaal en 4,27 mio EUR door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend). 68,27 % van de aandeelhouders heeft gekozen voor inschrijving op nieuwe aandelen, waardoor 167.441 nieuwe aandelen werden uitgegeven die delen in de winst vanaf 1 april 2012. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan een emissieprijs van 48 EUR.

Door voornoemde kapitaalsverhogingen werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd tot 130.797.517,19 EUR vertegenwoordigd door 5.813.122 aandelen. Na aftrek van de gecumuleerde kosten voor kapitaalsverhoging bedraagt het kapitaal op de balans 129.389.249,34.

Bijlage 19

(in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Nettowinst (geconsolideerd)	29.582	27.360
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	175	177
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	-21	-159
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-303	50
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-8.579	-9.396
Nettobedrijfsresultaat	20.854	**18.031**

Het nettobedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassing te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Van dit nettobedrijfsresultaat, verminderd met de netto-vermindering tijdens het boekjaar van de schuldenlast dient 80 % verplicht uitgekeerd te worden, zoals berekend in overeenstemming met artikel 27 van het K.B. van 7 december 2010 mbt vastgoedbevaks.

Bijlage 20

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Gewone nettowinst per aandeel (1)	29.582	27.360
Verwaterde nettowinst per aandeel (2)	29.582	27.360
Uitkeerbare winst per aandeel (3)	20.854	18.031
Minimum uit te keren winst per aandeel (4)	16.683	14.425
Voorgesteld brutodividend per aandeel in €	16.860	15.107
Pay-out ratio	80,84%	83,78%

(1) De gewone winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen
(2) De verwaterde winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal verwaterde aandelen
(3) De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag vatbaar voor maximale uitkering gedeeld door het aantal gewone aandelen
(4) Een bevak moet minstens 80% van zijn winst van het boekjaar uitkeren (zie bijlage 19). Retail Estates nv keert een dividend uit van 16,86 mio EUR d.i. 80,84% van het nettobedrijfsresultaat.

Bijlage 21

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.13	31.03.12	31.03.13	31.03.12
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	514	454	804	724
Aanschaffingen	17	60	121	226
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-99	-146
Overboekingen van (naar) andere posten				
Per einde van het boekjaar	532	514	826	804
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderings-verliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	432	380	441	459
Saldo overgenomen vennootschappen	3			
Afschrijvingen (1)	41	52	135	124
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-102	-142
Per einde van het boekjaar	476	432	474	441
Nettoboekwaarde	56	**82**	352	**363**

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

Bijlage 22

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	31.03.13	31.03.12	31.03.13	31.03.12	31.03.13	31.03.12
Saldo per einde van het vorige boekjaar	537.472	**505.588**	13.159	**10.778**	550.631	**516.366**
				-1.639	0	-1.639
Verwerving d.m.v. aankoop of inbreng vastgoed-vennootschappen	88.326	1.526	7.264		95.590	1.526
Geactiveerde financieringskosten	689	982			689	982
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	44.579	28.478	32		44.579	28.478
Netto aangroei van de projectontwikkelingen	3.651	12.919			3.651	12.919
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop Vastgoedbeleggingen	-4.745	-6.415	-14.198	-11.011	-18.943	-17.426
Overdracht naar activa aangehouden tot verkoop	-1.445	-15.032	1.445	15.032	0	
Variatie in de reële waarde (+/-)	7.067	9.427	-214		6.853	9.427
Per einde van het boekjaar	675.593[1]	**537.472**	7.488	**13.159**	683.081	**550.631**
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	691.170	551.289	7.675	13.488	698.845	564.777

1 Dit bedrag omvat eveneens de projectontwikkelingen (conform IFRS 40 opgenomen onder de vastgoedbelegging) voor een bedrag van 27,41 mio EUR.

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde gebruikmakend van het model van reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fases. In een 1ste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige nettohuurinkomsten. Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discontotarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypotheses wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derdepartij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren. In een tweede fase hebben de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaarde taksen) ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de norm IAS 40. In België is de overdracht van eigendom van een vastgoed onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste 2 elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,5 % voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10 % voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 5,0 tot 8,0 % volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 0,2 %;
- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bvb. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;

• fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0 tot 12,5 %, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaats vond. In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische vastgoedbevaks gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van vastgoedbevaks te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,5 mio EUR en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaalbedrag van 6,0 miljard EUR, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5 %. Dit percentage zal jaarlijks herzien worden en, indien nodig, aangepast worden per schijf van 0,5 %. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10 % tot 12,5 % volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn. Retail Estates NV beschouwt zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering als “reële waarde” van haar vastgoedschatters Cushman & Wakefield en CBRE werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,5 %, zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed. Voor een gedetaileerde beschrijving van de gebruikte waarderingsregels van de vastgoedschatters CBRE en Cushman & Wakefield verwijzen we naar de verslagen van de vastgoeddeskundigen op p 87 – p89.

Gedurende boekjaar 2012-2013 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 30,01 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 0,91 mio EUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 29,10 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 95,59 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -21,9 mio EUR, en een stijging van de financiële en andere schulden met -34,60 mio EUR. De verwerving van vastgoedvennootschappen werd gedeeltelijk vergoed via de uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura van 10,01 mio EUR.

Het voorbije boekjaar werden 14 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat, 1 horecapand, 3 percelen grond, 1 KMO-pand en 1 villa verkocht wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 18,94 mio EUR.

Gedurende boekjaar 2011-2012 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 1,71 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 0,01 mio EUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 1,70 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 1,56 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van 0,60 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 0,46 mio EUR. Verder werden gedurende het afgelopen boekjaar 12 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 17,43 mio EUR.

Bijlage 23

Financiële vaste activa (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Financiële derivaten	0	0
Totaal financiële vaste activa	**0**	**0**

Bijlage 24

Handelsvorderingen en andere vaste activa (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Borgtochten betaald in geldmiddelen	2	21
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	**2**	**21**

Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Activa bestemd voor verkoop	7.488	13.159
Totaal activa bestemd voor verkoop	**7.488**	**13.159**

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

Op 31 maart 2013 betreffen deze activa een gebouw in Ronse (0,88 mio EUR reële waarde), een pand in Koksijde (1,58 mio EUR reële waarde) en gronden in Westende voor een reële waarde van 5,02 mio EUR.

Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Handelsvorderingen	973	848
Op te stellen facturen	211	161
Dubieuze debiteuren	-699	-741
Te innen opbrengsten		
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	230	223
Andere		**4**
Totaal handelsvorderingen	716	**495**

Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 17 % van het openstaand bedrag op 31/03/2013, zijnde een risico van 0,042 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Dubieuze debiteuren - mutatietabel (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Per einde van het vorige boekjaar	-741	-1.174
Uit overgenomen vennootschappen	-26	
Toevoegingen & terugnamens	-33	13
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	101	420
Per einde van het boekjaar	-699	**-741**

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

	31.03.13	31.03.12
Vervallen < 30 dagen	126	60
Vervallen 30-90 dagen	97	41
Vervallen > 90 dagen	750	747

Bijlage 27

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Terug te vorderen BTW	2	
Terug te vorderen vennootschapsbelasting		24
Terug te vorderen roerende voorheffing	10	615
Terug te vorderen onroerende voorheffing	558	
Recuperatie registratierechten		64
Vorderingen op verkopen		
Andere	514	513
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.084	**1.216**

Bijlage 28

Kas en kasequivalenten (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Banken	1.879	1.450
Geldmiddelen		
Totaal kas en kasequivalenten	1.879	**1.450**

Bijlage 29

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Te recupereren onroerende voorheffing		
Overige over te dragen kosten	336	680
Overige Verkregen opbrengsten	6	6
Totaal overlopende rekeningen actief	342	**686**

Bijlage 30

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaalbe-weging (in duizenden €)	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (in duizenden €)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
12/07/1988	Oprichting	-	74	3.000	3.000
27/03/1998	IPO en 1ste notering op Euronext Brussel	20.563	20.637	1.173.212	1.176.212
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5.131	15.505	-	1.176.212
30/04/1999	Fusie door overneming	1.385	16.891	283.582	1.459.794
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2.267	14.624	-	1.459.794
30/04/1999	Incorporatie verlies	-174	14.451	-	1.459.794
30/04/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4.793	19.244	-	1.459.794
30/04/1999	Storting in speciën	10.854	30.098	823.348	2.283.142
1/07/2003	Storting in speciën	12.039	42.137	913.256	3.196.398
31/12/2003	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4.907	47.043	372.216	3.568.614
5/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33.250	80.294	-	3.568.614
5/11/2004	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80.293	-20	3.568.594
10/08/2005	Fusie door absorptie	1	80.294	130	3.568.724
21/11/2006	Fusie door absorptie	10	80.303	228	3.568.952
30/11/2007	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3.804	84.107	169.047	3.737.999
30/06/2008	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1.882	85.989	83.632	3.821.631
5/09/2008	Inbreng in natura	534	86.523	23.750	3.845.381
30/04/2009	Inbreng in natura	5.625	92.148	250.000	4.095.381
24/11/2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	6.944	99.092	308.623	4.404.004
5/02/2010	Inbreng in natura	4.380	103.472	194.664	4.598.668
31/03/2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	910	104.382	40.459	4.639.127
05/05/2010	Inbreng in natura	3.288	107.671	146.135	4.785.262

Evolutie van het kapitaal		Kapitaalbe-weging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
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

Artikel 6.2 van de statuten: Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van honderddertien miljoen achthonderdne genentachtigduizend vijfhondertweeënveertig euro zeventig cent (113.889.542,70 EUR).

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

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

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

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

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

Onverminderd de machtiging verleend aan de raad van bestuur overeenkomstig de vorige alinea's, is de raad van bestuur gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de vastgoedbevak wetgeving na te leven. De kapitaalsverhogingen waartoe wordt beslist in

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

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

Artikel 6.3 van de statuten: Verwerving, vervreemding en inpandnemen van eigen aandelen

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

De raad van bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

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

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

Artikel 6.4 van de statuten: Kapitaalsverhoging

Iedere kapitaalsverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 581 tot en met 609 van het Wetboek van Vennootschappen evenals de vastgoedbevak wetgeving.

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene

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

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

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

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

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

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

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

specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

3. behalve indien de uitgifteprijs of, in het in punt 6.6 hieronder bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalsverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalsverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden, en
4. het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

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

Bijlage 31

Evolutie uitgiftepremies (in duizenden €)		Uitgiftepremies 31.03.13
Datum	Verrichting	
Vorig Boekjaar		43.268
04/07/2012	Inbreng in natura	5.319
27/07/2012	Inbreng in natura - keuzedividend	4.270
Totaal uitgiftepremies		52.857

Bijlage 32

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.146	-12.449
Mutatie gedurende het boekjaar	-1.618	-1.697
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.764	**-14.146**

Zoals vermeld in bijlage 22 beschouwt Retail Estates NV zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering als “reële waarde” van haar vastgoedschatters Cushman & Wakefield en CBRE werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,5 %, zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed. Een beperkt aantal specifiek geïdentificeerde panden zijn volgens Retail Estates NV bezwaarlijk met deze vastgoedportefeuille tezamen te verkopen omdat zij door de aard en/of ligging van deze gebouwen een minwaarde zouden betekenen voor de portefeuille als geheel. Vermits de individuele waarde van deze panden beneden de drempel van 2,5 mio EUR ligt, werden hierop de volledige transactiekosten van de betreffende regio, zijnde 10 % of 12,5 %, in mindering gebracht. Op 01.04.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedragen de overdrachtstaksen die afgetrokken zijn van de investeringswaarde 4,9 mio EUR. Dit bedrag werd geboekt onder deze rubriek van het eigen vermogen.

Bijlage 33

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Variatie in de reële waarde van rente swaps	-30.093	-26.187
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	**-30.093**	**-26.187**

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (intrest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. Noteer dat de negatieve waardering van de financiële instrumenten geen impact heeft op het nettoresultaat van Retail Estates NV. De bevak classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren. Dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De financiële instrumenten zijn level 2 instrumenten (zie bijlage 40).

Bijlage 34

Andere langlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Financiële derivaten	30.093	26.187
Schulden met betrekking tot minderheidsaandeelhouders	11.761	1.951
Uitgestelde belastingen	2.211	
Totaal andere langlopende verplichtingen	**44.066**	**28.139**

De toename in de andere langlopende verplichtingen van 1,95 mio EUR naar 13,97 mio EUR betreft hoofdzakelijk de erkenning van de schuld voor de verdere verwerving van de aandelen in Retail Warehousing Invest NV nog niet in het bezit van Retail Estates NV voor een bedrag van 11,8 mio EUR. Zie ook bijlage 45.

Bijlage 35

Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Handelsschulden	2.752	1.563
Voorschotten ontvangen van huurders		
Te ontvangen facturen	4.378	2.112
Belastingsschulden	1.084	1.765
Exit tax	7.097	3.816
Andere uitgestelde belastingen		
Andere kortlopende schulden	335	430
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	**15.645**	**9.687**

Bijlage 36

Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Te betalen dividenden	49	122
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Andere	9.197	42
Totaal andere kortlopende verplichtingen	**9.246**	**164**

De toename in de andere kortlopende verplichtingen van 0,042 mio EUR naar 9,20 mio EUR betreft hoofdzakelijk de erkenning van de schuld voor de verdere verwerving van de aandelen in Erpent Invest NV en in VRP 1 NV voor een bedrag van resp. 0,2 mio EUR en 5,9 mio EUR. Daarnaast omvatten de andere kortlopende verplichtingen een uitstaande rekening courant van 2,9 mio EUR die de vennootschap VRP 1 NV aanhoudt ten aanzien van de minderheidsaandeelhouder. Zie ook bijlage 45.

Bijlage 37

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Overige toe te rekenen kosten	1.289	973
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	887	1.008
Totaal overlopende rekeningen	**2.176**	**1.981**

Bijlage 38

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	330.089	257.423
Subtotaal	**330.089**	**257.423**
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	16.577	16.215
Financiële leasing		
Subtotaal	**16.577**	**16.215**
Totaal	**346.666**	**273.638**

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Tussen één en twee jaar	85.106	25.016
Tussen twee en vijf jaar	230.711	219.347
Meer dan vijf jaar	14.272	13.060

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Leningen aan een variabele rente	285.786	241.135
Leningen aan een vaste rente	60.879	32.503

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten: (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Vervallende binnen het jaar		
Vervallende na één jaar	45.498	66.900

	Totale toekomstige intrestlast	
Inschatting van de toekomstige intrestlasten	31.03.13	31.03.12
Binnen één jaar	15.565	13.208
Tussen één en vijf jaar	33.652	30.503
Meer dan vijf jaar	3.609	1.463
Totaal	**52.826**	**45.174**

Langlopende en kortlopende financiële schulden

95% van de leningen hebben een variabele rente die volledig is ingedekt via intrest rate swap contracten die de variabele rentevoet swappen tegen vaste rentevoeten of hebben een vaste rentevoet. Zie bijlage 40. Bij de inschatting van de toekomstige intrestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31/03/2013 en intrestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-ingedekt gedeelte van de schulden van een totaal van 15,99 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor per 31/03/2013 + bancaire marge.

Analyse van de intrestlasten - intrestsensitiviteit

De mate waarin Retail Estates NV zich kan financieren, heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates NV een voorzichtige en conservatieve strategie. De schulden zijn allemaal bankkredieten op lange termijn, gefinancierd bij verschillende banken. Indien een lening wordt afgesloten tegen een variabele intrestvoet wordt die onmiddellijk omgezet naar een vaste intrestvoet. 95 % van de kredieten zijn op die manier vast gefinancierd. Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaal resultaat. Principieel spreekt Retail Estates NV met haar banken een convenant van 60 % af m.b.t. de schuldgraad.

Bijlage 39

Financiële activa en verplichtingen

1. Overzicht

Per 31 maart 2013	Totaal	Financiële instrumenten gebruikt voor een kas-stroom afdek-kingsrelatie	Leningen en vorderingen	Verplichtin-gen tegen ge-amortiseerde kostprijs
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
F. Financiële vaste activa				
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	2		2	
Financiële vlottende activa				
D. Handelsvorderingen	716		716	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.084		1.084	
F. Kas en kasequivalenten	1.879		1.879	
Totaal financiële activa	3.681		**3.681**	
Verplichtingen				
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	330.089			330.089
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	44.066	30.093		13.973
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	16.577			16.577
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.645			15.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	9.246			9.246
Totaal financiële verplichtingen	415.623	**30.093**	**0**	**385.530**

Per 31 maart 2012	Totaal	Financiële instrumenten gebruikt voor een kas-stroom afdek-kingsrelatie	Leningen en vorderingen	Verplichtin-gen tegen ge-amortiseerde kostprijs
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
F. Financiële vaste activa				
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	21		21	
Financiële vlottende activa				
D. Handelsvorderingen	495		495	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.216		1.216	
F. Kas en kasequivalenten	1.450		1.450	
Totaal financiële activa	3.182	**0**	**3.182**	
Verplichtingen				
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	257.423			257.423
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	28.139	26.187		1.952
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	16.215			16.215
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.687			9.687
E. Andere kortlopende verplichtingen	164			164
Totaal financiële verplichtingen	311.628	**26.187**		**285.441**

2. Opname in de boekhouding

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de fair value nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Retail Estates NV heeft op 31 maart 2013 285,79 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 60,87 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. Van de schulden met variabele rentevoet zijn er 269,80 mio EUR ingedekt via intrest swap contracten. De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd, stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde. De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentevoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van het boekjaar 2012/2013, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep. Deze reële waarde wordt in volgende tabel informatief vermeld. De boekwaarde is de nominale waarde.

Financiële schulden met vaste rentevoet	31.03.13	
	Boekwaarde	Reële waarde
	60.879	61.663

Bijlage 40

Financiële instrumenten

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

Prospectieve test: op ieder kwartaaleinde wordt nagegaan of er in de toekomst nog steeds een match is tussen de interest rate swap en de onderliggende financiële verplichting.

Retrospectieve test: op basis van ratio analyse wordt de betaalde intrest op de onderliggende financiële verplichting vergeleken met de vlottende rente cash flow van de swap waarbij de ratio tussen 80 en 125 dient te liggen. De marktwaarde van de renteswaps bedraagt -30.093 KEUR op 31 maart 2013 en wordt op kwartaalbasis vastgelegd door de emitterende financiële instelling en wordt door ons geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van overeenstemmende rentecurves.

Reële waarde van de bankverplichtingen op jaareinde (in duizenden €)	31.03.13		31.03.12	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swap		30.092	0	26.187

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

Overzicht Swaps:

1. Intrest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 37.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,0475 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van december 2006 tot december 2016.
2. Intrest Rate Swap bij KBC Bank voor een notioneel bedrag van 6.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,2075 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van oktober 2007 tot december 2016.
3. Intrest Rate Swap bij BNP Paribas Fortis Bank voor een notioneel bedrag van 13.000 KEUR, met vaste rentevoet 4,07 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2007 tot september 2013.

4. Intrest Rate Swap bij KBC Bank voor een notioneel bedrag van 5.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,08 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2008 tot maart 2018.
5. Intrest Rate Swap bij BNP Paribas Fortis Bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,77 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juli 2007 tot juli 2017.
6. Intrest Rate Swap bij KBC Bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,58 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van augsutus 2007 tot juli 2015.
7. Intrest Rate Swap bij KBC Bank voor een notioneel bedrag van 6.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,39 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van januari 2008 tot augustus 2014.
8. Intrest Rate Swap bij KBC Bank voor een notioneel bedrag van 20.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,60 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van mei 2007 tot februari 2015.
9. Intrest Rate Swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,87 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van oktober 2008 tot oktober 2013.
10. Intrest Rate swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 15.100 KEUR, met een vaste rentevoet van 2,315 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2010 tot september 2014.
11. Intrest Rate swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 6.500 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,935 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2010 tot december 2015.
12. Intrest Rate swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 8.500 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,935 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van mei 2010 tot maart 2017.
13. Intrest Rate swap bij Belfius Bank voor een een notioneel bedrag van 20.500 KEUR, met een vaste rentevoet van 1,66 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van januari 2011 tot april 2014.
14. Intrest Rate swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 20.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,215 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juni 2012 tot juni 2017.
15. Intrest Rate swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,03 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van november 2011 tot november 2016.
16. Intrest Rate swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 6.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,345 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van september 2012 tot september 2017
17. Intrest Rate swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 30.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,685 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van november 2013 tot november 2018
18. Intrest Rate swap bij BNP Paribas Fortis Bank voor een notioneel bedrag van 10.947 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,89 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2009 tot december 2023.
19. Intrest Rate swap bij KBC Bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 2,3225 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juli 2011 tot december 2015
20. Intrest Rate swap bij KBC Bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,03 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juni 2012 tot september 2017
21. Intrest Rate swap bij ING Bank voor een notioneel bedrag van 25.000 KEUR, met een vaste rentevoet

van 1,695 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van december 2011 tot juni 2016.

22. Intrest Rate swap bij BNP Paribas Fortis Bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,04% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van mei 2012 tot april 2016
23. Intrest Rate Swap bij BNP Paribas Fortis Bank voor een notioneel bedrag van 21.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 2,69% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van september 2014 tot september 2019.
24. Intrest Rate Swap bij KBC Bank voor een notioneel bedrag van 20.500 KEUR, met een vaste rentevoet van 1,905% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van april 2014 tot maart 2018.
25. Intrest Rate Swap bij BNP Paribas Fortis Bank voor en notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 1,82% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van januari 2016 tot december 2021.
26. Intrest Rate Swap bij Belfius Bank voor een notioneel bedrag van 20.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 1,48% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van februari 2015 tot januari 2020.

Bijlage 41

Verbonden partijen

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

Bestuurders en directieleden

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

(in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Bestuurders	432	414
Totaal	432	**414**

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap. Retail Estates NV heeft geen directiecomité. Deze bedragen zijn allemaal kortetermijnvergoedingen. Wij verwijzen naar het remuneratieverslag op pagina 24.

Bijlage 42

Honorarium Commissaris (excl BTW)	31.03.13
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	95
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controle opdrachten	20
- Belastingadvies opdrachten	6
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	31

Bijlage 43

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2012

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2011-2012 resulteerden in een vastgoedstijging van 25,92 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 1,11 mio EUR in boekjaar 2011- 2012 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2011 zouden de huurinkomsten met 2,55 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 0,96 mio EUR als gevolg van deze investeringen. Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen.

Per 31.03.2013

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

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2012

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

Per 31.03.2013

Het voorbije boekjaar werden 14 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat, 1 horecapand, 3 percelen grond, 1 KMO-pand en 1 villa verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 19,25 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 18,94 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,81 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2012 zouden de huurinkomsten met 1,01 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 44

Gebeurtenissen na Balansdatum

Aankoop bijkomende aandelen VRP 1 NV

Op 21 mei 2013 heeft Retail Estates NV een bijkomend belang verworven van de vennootschap VRP 1 NV (zie ook bijlage 45) voor 3,45 mio EUR, waardoor Retail Estates NV nu een belang heeft van 70% in VRP 1 NV.

Aankoop bijkomende aandelen Erpent Invest NV

In mei 2013 heeft Retail Estates NV de resterende aandelen verworven van de vennootschap Erpent Invest NV en dit voor 0,4 mio EUR. Retail Estates NV beschikt nu over 100% van de aandelen.

Inbreng gebouw Spa

De vennootschap heeft een principesakkoord getekend op 31 maart 2013 met betrekking tot de inbreng in het kader van het toegestaan kapitaal van twee gebouwen in Spa. De gebouwen hebben een reële waarde van 1,18 mio EUR en een huurincasso van 0,089 mio EUR.

Bijlage 45

Lijst van geconsolideerde ondernemingen en wijzigingen in consolidatiekring

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Retail Estates NV op 31 maart 2013:

Aalst Logistics NV	100%
Belgium Retail 1 Luxembourg SARL	100%
Poperinge Invest NV	100%
Erpent Invest NV	54,19%
Finsbury Properties NV	100%
Infradis Real Estate NV	100%
Retail Warehousing Invest NV	62,5%
VRP 1 NV	51%

Gedurende het afgelopen boekjaar werd de controle verworven over Retail Warehousing Invest NV (voorheen Databuild Investments NV), VRP1 NV, Erpent Invest NV en Infradis Real Estate NV.

Infradis Real Estate NV

Op 26 april 2012 werd de exclusieve controle verworven over Infradis Real Estate NV door de overname van alle aandelen van deze vennootschap. Deze vennootschap is eigenaar van een winkelpand te Namen, sinds augustus 2012 verhuurd aan New Vanden Borre, en een complex te Zaventem, bestaande uit twee winkelpanden verhuurd aan Ixina en Carpetright en zes KMO-units, hoofdzakelijk verhuurd aan Carpetright en een logistiek bedrijf van de Colruyt groep. Op moment van overname was de vennootschap eveneens eigenaar van een pand in Korbeek-Lo dat verkocht werd voor 2,15 mio EUR (in overeenstemming met de reële waarde) en een pand in Drogenbos (7,31 mio EUR reëlewaarde) dat geruild werd voor panden in Bouge en Hasselt (resp 1,67 mio EUR en 5,82 mio EUR reële waarde). Per 31 maart 2013 bedroeg de investeringswaarde van de panden van Infradis Real Estate NV 18,49 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huuropbrengst van 1,29 mio EUR.

Retail Warehousing Invest NV

Op 4 juli 2012 werd de controle verworven over Retail Warehousing Invest NV door de overname van een belang van 62,5 % van de aandelen, waarbij een deel (308 aandelen) van deze aandelen werden aangekocht en een deel (317 aandelen) verworven werd via inbreng in natura. Deze vennootschap bezit 32 winkelpanden waarvan er 22 geconcentreerd zijn in winkelparken respectievelijk te Lommel (5 winkelpanden), Gembloux (10 winkelpanden) en Châtelet (7

winkelpanden). De overige 10 winkelpanden zijn gelegen te Soignies (2 winkelpanden), Anderlues (2 winkelpanden), Bouillon (2 winkelpanden), Fleurus (1 winkelpand), Thuin (1 winkelpand) en Libramont (2 winkelpanden). De winkelpanden leveren een huuropbrengst van 3,27 mio EUR op en vertegenwoordigen een reële waarde van 49,77 mio EUR op 31 maart 2013.

Erpent Invest NV

Op 20 december 2012 werd de controle verworven over de Erpent Invest NV die eigenaar is van een kantoorvilla gelegen te Erpent die na afbraak zal plaatsmaken voor een winkelpand en kantoren. De realisatie van dit project wordt verwacht in 2014.

VRP 1 NV

Retail Estates heeft de controle verworven over de naamloze vennootschap "VRP 1". Deze vennootschap bouwt een winkelpark van 20.899 m² winkeloppervlakte te Verviers. Mits een initiële investering van 4,25 mio EUR bekwam Retail Estates een belang van 51 % en heeft bij eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen en dit ten vroegste na oplevering van het winkelpark aan haar huurders in augustus 2013. De commercialisatie van de te verhuren panden is lopende en wordt door Retail Estates begeleid. Op vandaag is 70 % van het winkelpark verhuurd aan o.a. Decathlon, Maisons du Monde en Red Market.

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

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

Ook de overeenkomsten inzake de controleverwerving van VRP 1 NV en Erpent Invest NV voorzien in afspraken inzake verdere verwerving van aandelen die nog niet in het bezit zijn van Retail Estates NV.

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

Bijlage 46

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

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

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

(in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	**219.281**	**190.521**
Gestort kapitaal	129.389	121.174
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	52.857	43.268
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	80.459	65.984
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.378	-13.718
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdellingsboekhouding	-29.378	-26.187
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdellingsboekhouding	0	
Andere reserves	332	
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het K.B. van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	**8.458**	**10.656**
Portefeuilleresultaat	7.407	9614
Herwaardering deelnemingen	1.051	1042
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vast activa		
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	**227.739**	**201.177**
Eigen vermogen enkelvoudig	270.637	242.241
Geplande dividenduitkering	-16.858	-15.107
Aantal aandelen	5.813.122	5.395.408
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	2,90	2,80
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	**253.779**	**227.134**
Overblijvende reserve na uitkering	**26.040**	**25.957**

3. Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 maart 2013 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde financiële staten zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verslag over de geconsolideerde financiële staten - Opinie zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Retail Estates NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 maart 2013, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. De totale activa in de geconsolideerde financiële staten bedragen 687.511 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 29.582 (000) EUR.

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

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens

inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële staten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van de geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten van de vennootschap Retail Estates NV een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 maart 2013, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

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

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

Antwerpen, 27 mei 2013

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

4. Enkelvoudige winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Huurinkomsten	37.294	34.154
Met verhuur verbonden kosten	-460	-303
Nettohuurresultaat	36.834	**33.851**
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.214	2.737
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.595	-2.919
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-26	-42
Vastgoedresultaat	36.427	**33.627**
Technische kosten	-1.061	-926
Commerciële kosten	-102	-105
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-120	-78
Beheerskosten vastgoed	-563	-247
Andere vastgoedkosten	-1	
Vastgoedkosten	-1.848	**-1.355**
Operationeel vastgoedresultaat	34.579	**32.272**
Algemene kosten van de vennootschap	-1.933	-1.880
Andere operationele opbrengsten en kosten		

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	**32.646**	**30.392**
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	303	-99
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.407	9.614
Operationeel resultaat	**40.356**	**39.907**
Financiële opbrengsten	1.991	2.019
Intrestkosten	-15.429	-14.319
Andere financiële kosten	-158	-43
Financieel resultaat	**-13.596**	**-12.343**
Resultaat vóór belastingen	**26.761**	**27.564**
Belastingen	**20**	**173**
Nettoresultaat	**26.781**	**27.737**

5. Enkelvoudige balans

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Vaste Activa	624.895	**538.571**
Goodwill		
Immateriële vaste activa	51	82
Vastgoedbeleggingen	571.565	515.663
Andere materiële vaste activa	352	363
Financiële vaste activa	52.928	22.445
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	18
Vlottende Activa	13.335	**18.697**
Activa bestemd voor verkoop	7.488	
Handelsvorderingen	519	1.862
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.428	2.136
Kas en kasequivalenten	606	884
Overlopende rekeningen	294	655
TOTAAL ACTIVA	638.230	**557.269**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Eigen vermogen	**270.637**	**242.241**
Kapitaal	129.389	121.174
Uitgiftepremies	52.857	43.268
Reserves	61.611	50.061
Nettoresultaat van het boekjaar	26.781	27.737
Verplichtingen	**367.594**	**315.028**
Langlopende verplichtingen	340.600	283.610
Provisie		
Langlopende financiële schulden	311.221	257.423
Kredietinstellingen	311.221	257.423
Financiële leasing		
Andere langlopende verplichtingen	29.379	26.187
Kortlopende verplichtingen	26.993	31.418
Kortlopende financiële schulden	14.960	13.473
Kredietinstellingen	14.960	13.473
Financiële leasing		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.058	15.825
Andere kortlopende verplichtingen	93	164
Overlopende rekeningen	1.882	1.955
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**638.230**	**557.269**



> 15

MEDEWERKERS



Permanent document

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

Kwaliteit

Permanent document

1. Algemene inlichtingen

Identicifatie

Naam

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

Maatschappelijke zetel

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

Ondernemingsnummer

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

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De naamloze vennootschap "Retail Estates – Vastgoedbevak naar Belgisch recht" werd opgericht bij akte verleden voor notaris Urbain Drieskens te Houthalen op 12 juli 1988, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna onder nummer 880729-313.
De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij proces-verbaal opgesteld door Meester Peter Van Melkebeke, geassocieerd Notaris te Brussel, op 3 mei 2013 en neergelegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.
De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig artikel 439 van het Wetboek van Vennootschappen.

Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Maatschappelijk doel en beleggingsbeleid

Artikel 3 uit de statuten:
"De vennootschap heeft als doel het collectief beleggen vanuit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in de vastgoedbevakwetgeving.
Derhalve, belegt de vennootschap in hoofdorde in vastgoed, zoals bepaald in de vastgoedbevakwetgeving, met name:

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

in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met de vastgoedbevakwetgeving, mag de vennootschap zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuring, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, de deelneming bij wijze van fusie of anders, in elke vennootschap met een gelijkaardig of aanvullend doel (met inbegrip van een deelneming in een dochtervennootschap ten opzichte waarvan een controlebevoegdheid bestaat die dienstverlening verschaft aan de verhuurders van de gebouwen van de vastgoedbevak en/of van haar dochtervennootschappen) en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.
De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is. De vennootschap mag hypotheken of andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming, binnen de perken van de vastgoedbevak wetgeving.
In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. Deze beleggingen zullen gediversifieerd zijn teneinde een gepaste verdeling van het risico te verzekeren. De vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.
Zij kan tevens afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.
De vennootschap en haar dochtervennootschappen mogen één of meer onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behalve indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang (in dat geval kan de activiteit in hoofdorde worden uitgeoefend).
In het algemeen wordt de vennootschap geacht het geheel van haar activiteiten en transacties te verrichten in overeenstemming met de regels en binnen de grenzen voorgeschreven door de vastgoedbevak wetgeving en iedere andere toepasselijke wetgeving."

Artikel 4 uit de statuten:

"Om het beleggingsrisico op een geschikte manier te spreiden, zullen de beleggingen gebeuren in gebouwen met als hoofdbestemming detailhandel aan de rand van woonkernen of buiten dergelijke woonkernen met een bebouwde oppervlakte die in principe varieert tussen de vijfhonderd vierkante meter (500 m²) en tienduizend vierkante meter (10.000 m²). De onroerende goederen liggen verspreid in geheel België en eventueel de lidstaten van de Europese Gemeenschap.
Maximum tien ten honderd (10 %) van de activa mogen belegd worden in onroerende goederen, waarvan de hoofdactiviteit niet beantwoordt aan hoger vernoemde criteria. Voor de doelstellingen van dit artikel wordt als detailhandel bedoeld: zowel

de dienstverlening als handel met particulieren en/ of handelaars die plaatsvindt in een winkelruimte of toonzaal."

Boekjaar

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

Inzage documenten

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

De oproepingen tot de algemene vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgsich Staatsblad en in De Standaard. De oproepingen evenals alle relevante documenten zijn simultaan beschikbaar op de website www.retailestates.com/investor relations/ agenda van de aandeelhouders/(B)AV/.

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

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

Wettelijk kader

Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het bevakstelsel werd geregeld door het K.B. van 7 december 2010 dat alle voorgaande teksten vervangt. Het concept van een Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal steunt op dat van de Real Estate Investment Trust (USA) en de Beleggingsinstellingen (Nederland). De bedoeling van de wetgever was dat een bevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger een hele reeks voordelen genoot. De bevak staat onder de controle van de FSMA en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimumkapitaal van 1.250.000 EUR;
- een schuldenlast beperkt tot 65 %;
- een boeking van de portefeuille tegen fair value (reële waarde) zonder de mogelijkheid van afschrijvingen;
- een jaarlijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, welke op het einde van de eerste drie kwartalen van het boekjaar geactualiseerd wordt;
- de verplichting minimum 80 % van haar courant resultaat uit te keren als dividend;
- een spreiding van het risico: maximaal 20 % van het vermogen in één vastgoedcomplex;
- een nagenoeg volledige vrijstelling van vennootschapsbelasting;
- een roerende voorheffing (die thans 25 % bedraagt) af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend. Deze heeft een bevrijdend karakter in de mate dat het natuurlijke personen betreft welke de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium;
- beursnotering;

- activiteit beperkt tot vastgoedbeleggingen, bijkomstig kan de bevak activa plaatsen in effecten;
- mogelijkheid om toelating te vragen om filialen van de bevak het statuut van institutionele bevak te geven.

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

2. Statuten

De statuten werden volledig herzien door de buitegewone algemene vergadering van 27 mei 2011 als gevolg van het K.B. inzake vastgoedbevaks van 7 december 2010 en de wet van 20 december 2010 inzake de uitoefening van bepaalde rechten van de aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

Vorm - naam - zetel - doel - duur

Artikel 1: Vorm en naam

Zij is een openbare instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming, onderworpen aan het wettelijk stelsel van beleggingsondernemingen met vast kapitaal voorzien door de artikelen 18 tot en met 21 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap heeft geopteerd voor belegging in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 7, eerste lid, 5° van voornoemde wet.
De vennootschap is onderworpen aan de relevante bepalingen van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles evenals aan de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de wet en van toepassing op openbare instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die beleggen in de in artikel 7, eerste lid, 5° van de wet bedoelde activa (vastgoed) (deze wet en deze koninklijke besluiten worden hierna gezamenlijk aangeduid als de "vastgoedbevakwetgeving").

Artikel 2: Zetel

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Industrielaan 6, 1740 Ternat.
Deze mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de raad van bestuur, mits inachtneming van de taalwetgeving terzake, zonder dat hiervoor een statutenwijziging is vereist.
De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

Artikel 3: Maatschappelijk Doel

De vennootschap heeft als doel het collectief beleggen vanuit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in de vastgoedbevakwetgeving.
Derhalve, belegt de vennootschap in hoofdorde in vastgoed, zoals bepaald in de vastgoedbevakwetgeving, met name:

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

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

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met de vastgoedbevakwetgeving, mag de vennootschap zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuring, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, de deelneming bij wijze van fusie of anders, in elke vennootschap met een gelijkaardig of aanvullend doel (met inbegrip van een deelneming in een dochtervennootschap ten opzichte waarvan een controlebevoegdheid bestaat die dienstverlening verschaft aan de verhuurders van de gebouwen van de vastgoedbevak en/of van haar dochtervennootschappen) en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.
De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is. De vennootschap mag hypotheken of andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming, binnen de perken van de vastgoedbevak wetgeving.
In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. Deze beleggingen zullen gediversifieerd zijn teneinde een gepaste verdeling van het risico te verzekeren. De vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.
Zij kan tevens afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.
De vennootschap en haar dochtervennootschappen mogen één of meer onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behalve indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang (in dat geval kan de activiteit in hoofdorde worden uitgeoefend).
In het algemeen wordt de vennootschap geacht het geheel van haar activiteiten en transacties te verrichten in overeenstemming met de regels en binnen de grenzen voorgeschreven door de vastgoedbevak wetgeving en iedere andere toepasselijke wetgeving.

Artikel 4: Beleggingsbeleid

Om het beleggingsrisico op een geschikte manier te spreiden, zullen de beleggingen gebeuren in gebouwen met als hoofdbestemming detailhandel aan de rand van woonkernen of buiten dergelijke woonkernen met een bebouwde oppervlakte die in principe varieert tussen de vijfhonderd vierkante meter (500 m²) en tienduizend vierkante meter (10.000 m²). De onroerende goederen liggen verspreid in geheel België en eventueel de lidstaten van de Europese Gemeenschap.
Maximum tien ten honderd (10 %) van de activa mogen belegd worden in onroerende goederen, waarvan de hoofdactiviteit niet beantwoordt aan hoger vernoemde criteria. Voor de doelstellingen van dit artikel wordt als detailhandel bedoeld: zowel de dienstverlening als

handel met particulieren en/of handelaars die plaatsvindt in een winkelruimte of toonzaal.

Artikel 5: Duur

De vennootschap is van onbeperkte duur.

Kapitaal aandelen

Artikel 6: Kapitaal

1. Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt honderddertig miljoen zeven honderd zevenennegentig duizend vijfhonderd zeventien euro negentien cent (€ 130.797.517,19).

Het is vertegenwoordigd door vijf miljoen achthonderd dertien duizend honderd tweeëntwintig (5.813.122) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Het kapitaal is volledig gestort.

2. Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van honderddertien miljoen achthonderdnegenentachtig-duizend vijfhondertweeënveertig euro zventig cent (113.889.542,70 EUR).

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011.

Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

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

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

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

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

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

voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de vastgoedbevak wetgeving na te leven. De kapitaalsverhoging en waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.
Indien de raad van bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalsverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremie" genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeboekt worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

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

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen onder de voorwaarden voorzien door de Wet. De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, haar eigen aandelen verwerven ter beurze of buiten de beurs vervreemden onder de voorwaarden opgelegd door de raad van bestuur.
De raad van bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.
De raad van bestuur is gemachtigd voor rekening van de vennootschap om voor een periode van vijf (5) jaar na de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) zonder dat de vennootschap meer dan 20 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.
Deze voorwaarden en grenzen gelden eveneens voor de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook op deze verworven door personen die optreden in naam maar voor rekening van de dochtervennootschap.

4. Kapitaalsverhoging

Iedere kapitaalsverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 581 tot en met 609 van het Wetboek van Vennootschappen evenals de vastgoedbevak wetgeving.
Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in

voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de raad van bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal. Bij een kapitaalsverhoging door inbreng in geld, beslist door de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving:

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

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op uitgiften van aandelen, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld) en warrants maar moet niet worden toegekend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. Kapitaalsverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels voorgeschreven door artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

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

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

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

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.
Indien de algemene vergadering besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten en met eerbieding van de procedure tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

5. Kapitaalsverhoging bij een institutionele vastgoedbevak

Bij een kapitaalsverhoging door inbreng in geld bij een institutionele vastgoedbevak tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de raad van bestuur een verslag op waarin zij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak en bij het belang van de betrokken kapitaaiverhoging voor de openbare vastgoedbevak.
Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de openbare vastgoedbevak in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007.
Voor de toepassing van de vorige leden is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet uitgekeerde brutodlvidend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in zijn jaarlijks financieel verslag toelicht.
Ingeval de institutionele vastgoedbevak niet genoteerd is, wordt het in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert.
Dit artikel 6.5 is niet van toepassing op kapitaalsverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de openbare vastgoedbevak.

6. Kapitaalsvermindering

Een vermindering van het geplaatst kapitaal kan slechts plaatsvinden indien de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en indien de voorwaarden gesteld door het Wetboek van Vennootschappen worden geëerbiedigd.

7. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

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

Artikel 7: Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam, in gedematerialiseerde vorm of - zolang de wet dit toelaat - aan toonder naar keuze van de aandeelhouders.
Iedere aandeelhouder kan op elk moment vragen dat zijn aandelen worden omgezet in een andere vorm.
De aandelen zullen steeds op naam zijn in de gevallen vereist door de wet.
Vanaf 01/01/2008 worden de aandelen aan toonder die nog niet op een effectenrekening zijn geboekt, automatisch en zonder kosten omgezet in gedematerialiseerde aandelen van zodra ze geboekt worden op een effectenrekening.
De effecten aan toonder die niet zijn omgezet krachtens voorgaande alinea worden uiterlijk op 31/12/2013 omgezet, naar keuze van de rechthebbende, in gedematerialiseerde effecten dan wel in effecten op naam. De in dit artikel vermelde termijnen en artikels dienen in geval van wijziging van de toepasselijke wetgeving te worden gelezen en vervangen door de overeenkomstige termijnen en artikelen van de gewijzigde wet.
Na deze termijn zullen de resterende aandelen aan toonder wier omzetting niet gevraagd werd, van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde effecten en door twee bestuurders worden ingeschreven op een effectenrekening.
Vanaf 01/01/2015 worden de effecten waarvan de rechthebbenden onbekend zijn gebleven te koop aangeboden overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.
Aan de raad van bestuur wordt de bevoegdheid verleend om, binnen de beperkingen opgelegd door de wet, de modaliteiten vast te leggen voor de omwisseling van de vroegere effecten aan toonder in gedematerialiseerde effecten (en/of effecten op naam).
De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister.
Het gedematerialiseerde effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningsinstelling of bij een erkende rekeninghouder.
Alle aandelen zijn volledig volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

Artikel 8: Uitoefening van de aan de aandelen verbonden rechten

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten hebben met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

Artikel 9: Andere effecten

De vennootschap is bevoegd om de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten uit te geven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de specifieke regels voorgeschreven door de vastgoedbevak wetgeving en de statuten.

Artikel 10: Notering en kennisgeving van belangrijke deelnemingen

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving.

Iedere aandeelhouder is gehouden om kennis te geven aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het houden van stemverlenende effecten, stemrechten of met stemrechtverlenende effecten gelijkgestelde financiële instrumenten overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De quota waarvan de drempeloverschrijdingen verplichten tot een kennisgeving voor de toepassing van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden vastgelegd op 3 %, 5 % en de veelvouden van 5 %.

Behoudens de uitzonderingen vermeld in het Wetboek van Vennootschappen, kan op de algemene vergadering niemand deelnemen voor meer stemrechten dan diegene verbonden aan aandelen waarvoor hij minstens twintig (20) dagen vóór de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven van zijn bezit.

Bestuur en controle

Artikel 11: Samenstelling van de raad van bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur zo samengesteld dat de vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens drie bestuurders en maximaal twaalf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot bestuurder, dient deze een vaste vertegenwoordiger te benoemen, overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, die het mandaat van bestuurder in naam en voor rekening van deze rechtspersoon zal uitoefenen.

In geval van een vacature in de raad van bestuur, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig de vacature op te vullen tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

Alle bestuurders, en hun eventuele vaste vertegenwoordigers, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van hun taken passende ervaring bezitten en kunnen instaan voor het autonoom beheer van de vennootschap.

Artikel 12: Voorzitterschap en vergaderingen van de raad van bestuur

De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, twee bestuurders of de afgevaardigd bestuurder(s) telkens de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste 24 uur vóór de vergadering per brief, fax of elektronische post verzonden.

In uitzonderlijke omstandigheden, wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn.

Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.
De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, indien deze afwezig is, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's. De persoon die de vergadering voorzit mag een secretaris, al dan niet bestuurder, aanduiden.
Iedere bestuurder kan per brief, per fax, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag slechts maximum twee collega's vertegenwoordigen.
Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was. In ieder geval, dient de regelmatigheid van de bijeenroeping niet te worden gerechtvaardigd indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.
Vergaderingen van de raad van bestuur kunnen geldig worden gehouden bij wijze van video- of telefoonconferentie. In dergelijk geval wordt de vergadering geacht te zijn gehouden op de zetel van de vennootschap indien tenminste één bestuurder fysiek aanwezig was op de zetel van de vennootschap.
Bestuurders mogen de informatie waarover zij beschikken in hun hoedanigheid van bestuurder enkel gebruiken in het kader van hun mandaat.

Artikel 13: Beraadslaging

Behalve in geval van overmacht, kan de raad van bestuur, slechts geldig beraadslagen en besluiten indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
Beraadslaging en stemming betreffen in principe enkel punten die in de dagorde zijn opgenomen, tenzij in uitzonderlijke gevallen.
In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.
Elk besluit van de raad wordt genomen met gewone meerderheid der stemmen van de aanwezig of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorzit doorslaggevend.
Indien een bestuurder een belangenconflict heeft en derhalve niet deelneemt aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over een welbepaalde verrichting of beslissing, noch aan de stemming in dat verband, telt de stem van de voornoemde bestuurder niet mee voor het bepalen van het aanwezigheids- en meerderheidsquorum.
De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering voor dewelke ze zijn gegeven.

De afschriften of uittreksels van deze notulen, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

Artikel 14: Voorkoming van belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de vennootschap of een dochtervennootschap, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.
In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaandelijk de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) hierover in te lichten.
De verrichtingen vermeld in het eerste lid alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.
De voorafgaande bepalingen gelden niet voor verrichtingen die buiten het toepassingsgebied vallen van de belangenconflictprocedure voorzien door de vastgoedbevak wetgeving.
Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

Artikel 15: Bevoegdheden van de raad van bestuur

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

De raad van bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag. De raad stelt de deskundige(n) aan overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevak is gevoegd.
De raad van bestuur kan de vergoeding vaststellen van iedere lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving.

Artikel 16: Vergoedingen van de bestuurders

De bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht en op voorwaarde dat deze kosten op voorhand werden besproken en aanvaard door de voorzitter van de raad van bestuur.
Bovendien kan in overeenstemming met de vastgoedbevak wetgeving de vergoeding van de bestuurders niet worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.

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

De effectieve leiding van de vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid onder de voorwaarden voorzien door de vastgoedbevak wetgeving.
De personen belast met de effectieve leiding van de vennootschap moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring bezitten voor de uitoefening van deze functie overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, met dien verstande dat het dagelijks bestuur op een dergelijke wijze wordt georganiseerd dat in de schoot van de raad van bestuur minstens twee bestuurders op een collegiale wijze het dagelijks bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.
De raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, kunnen aan een lasthebber, zelfs indien deze geen bestuurder is, het geheel of een gedeelte van zijn bevoegdheden voor bijzondere of bepaalde aangelegenheden opdragen in het kader van een specifiek mandaat.
De raad van bestuur kan in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten. Hij omschrijft hun samenstelling en hun opdrachten.

Artikel 18: Directiecomité

Onverminderd artikel 17 inzake het dagelijks bestuur en de delegatie van bevoegdheden en binnen de grenzen van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, kan de raad van bestuur alle of een deel van zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld uit verschillende leden, al dan niet bestuurders, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op alle handelingen die op grond van andere bepalingen van de wet of de statuten aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op beslissingen of verrichtingen die aan artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen onderworpen zijn, in welk geval de informatieprocedure voorzien door artikel 524ter, § 2 van toepassing zal zijn.
De raad van bestuur is belast met het toezicht op het directiecomité. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het directiecomité, de voorwaarden tot benoeming van haar leden, hun herroeping, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.
Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot lid van het directiecomité, dient zij een vaste vertegenwoordiger te benoemen overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen die de opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon zal uitvoeren.

Artikel 19: Vertegenwoordiging van de vennootschap

De vennootschap wordt in al haar handelingen, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur. Zij moeten ten aanzien van derden geen bewijs van een voorafgaand besluit van de raad van bestuur voorleggen.
Voor elke daad van beschikking met betrekking tot een vastgoed zal de vennootschap moeten worden vertegenwoordigd door ten minste twee bestuurders samen optredend.
De raad van bestuur kan in het bijzonder gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen voor daden van beschikking op vastgoed (in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks), voor zover (i) de raad van bestuur een effectieve controle uitoefent over de aktes of documenten die ondertekend worden door de bijzondere volmachthouder(s), (ii) de hiertoe bepaalde interne procedure wordt nageleefd die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan; (iii) steeds een volmacht wordt verleend die betrekking heeft op een welbepaalde transactie of een vast omlijnde groep van transacties; (iv) de relevante limieten zijn aangeduid in de volmacht zelf; en (v) de volmacht beperkt is in de tijd, zijnde de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen.

Voor verrichtingen (inclusief het sluiten van een leasingovereenkomst al dan niet met aankoopoptie of het vestigen van erfdienstbaarheden) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2.500.000 EUR, zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur.
Zonder afbreuk te doen aan het derde lid van dit artikel 19, is de vennootschap bovendien geldig verbonden door bijzondere lasthebbers handelend binnen het kader van hun opdracht.
De vennootschap kan in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

Artikel 20: Controle

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

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

Algemene vergaderingen van aandeelhouders

Artikel 21: Vergaderingen

Ieder jaar wordt de gewone algemene vergadering gehouden, de eerste vrijdag van de maand juli om 10 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de gewone algemene vergadering de volgende werkdag plaats om hetzelfde uur.
Een buitengewone of bijzondere algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden telkens de aandeelhouders die samen één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen er om vragen.
De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze medegedeeld.
Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % bezitten van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap kunnen, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en binnen de perken hiervan, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit moeten uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag vóór de datum van de algemene vergadering door de vennootschap worden ontvangen. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen tijdens de vergadering of schriftelijk worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden. Zodra de oproeping tot een algemene vergadering gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders schriftelijk vragen stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord, op voorwaarde dat de vennootschap de schriftelijke vragen uiterlijk op de zesde dag vóór de vergadering heeft ontvangen.
De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hen) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

Artikel 22: Bijeenroeping

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 533 van het Wetboek van Vennootschappen moeten de oproepingen tot een algemene vergadering worden gedaan door middel van een aankondiging die tenminste 30 dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in het Belgisch Staatsblad, in een nationaal verspreid blad (behoudens in de gevallen uitdrukkelijk voorzien door het Wetboek van Vennootschappen) en in media overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen.
Indien een nieuwe oproeping nodig is en de datum van de tweede vergadering werd vermeld in de eerste oproeping, moet de aankondiging voor de tweede vergadering ten minste 17 dagen vóór de vergadering plaatsvinden.
Aan de houders van aandelen, obligaties of warrants op naam, aan de houders van certificaten op naam, die met medewerking van de vennootschap werden uitgegeven, aan de bestuurders en aan de commissarissen worden de oproepingen binnen bovenvermelde termijn voor de vergadering meegedeeld; deze mededeling geschiedt door middel van een gewone brief tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een andere communicatiemiddel te ontvangen. Van de vervulling van deze formaliteit dient geen bewijs te worden voorgelegd.
De oproeping bevat de agenda van de vergadering met opgave van de te behandelen onderwerpen en voorstellen tot besluit, naast datum, uur en plaats van de vergadering en de andere informatie voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.
De vereiste stukken worden ter beschikking gesteld en een afschrift ervan wordt naar de rechthebbenden gezonden in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.
De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Artikel 23: Deelneming aan de algemene vergadering

Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.
De houders van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door hun financiële tussenpersoon, of de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder of gedematerialiseerde aandelen die respectievelijk zijn voorgelegd of op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.
De neerlegging dient te geschieden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of bij de daartoe door haar aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering,
De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis

geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, fax, elektronische post, te richten aan de zetel van de vennootschap, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering.
Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst, met aanduiding van de naam, de voorna(a)m(en) en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen, te ondertekenen.

Artikel 24: Stemmen bij volmacht

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder.
De aandeelhouder kan voor één welbepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanduiden als volmachthouder, behoudens afwijkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.
Elk verzoek tot verlening van een volmacht bevat, op straffe van nietigheid, ten minste de volgende vermeldingen: 1° de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit; 2° het verzoek om instructies voor de uitoefening van het stemrecht ten aanzien van de verschillende onderwerpen van de agenda; 3° de mededeling hoe de gemachtigde zijn stemrecht zal uitoefenen bij gebreke van instructies van de aandeelhouder.
De volmacht moet ondertekend zijn door de aandeelhouder en moet uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering, worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of op de plaats aangeduid in de oproeping.
De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 25: Stemming per brief

Mits toestemming van de raad van bestuur in de oproeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om per brief deel te nemen aan de stemming over de agendapunten door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld formulier.
Het formulier voor het stemmen op afstand bevat minstens de volgende vermeldingen: 1° de naam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel; 2° het aantal stemmen dat de aandeelhouder tijdens de algemene vergadering wenst uit te brengen; 3° de vorm van de gehouden aandelen; 4° de agenda van de vergadering, inclusief de voorstellen tot besluit; 5° de termijn waarbinnen de vennootschap het formulier voor het stemmen op afstand dient te ontvangen en 6° de handtekening van de aandeelhouder. Dit formulier zal uitdrukkelijk vermelden dat het formulier ondertekend moet zijn door de aandeelhouder en uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden overgemaakt aan de vennootschap per aangetekende zending.

Artikel 26: Bureau

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.
Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.
De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders en commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 27: Aantal stemmen en uitoefening van het stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.
De houders van obligaties en warrants mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met een raadgevende stem.

Artikel 28: Beraadslaging en stemming

De algemene vergadering beraadslaagt en stemt op geldige wijze ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het maatschappelijk kapitaal, behoudens in de gevallen waarvoor het Wetboek van Vennootschappen een aanwezigheidsquorum vereist.
De algemene vergadering kan niet stemmen over punten die niet in de agenda zijn opgenomen, tenzij alle aandeelhouders op de algemene vergadering persoonlijk aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda.
Behoudens andersluidende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.
Besluiten met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening van de vennootschap en het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris(en) worden genomen bij meerderheid van stemmen.
Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over, onder andere:
- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
- de ontbinding van de vennootschap,

moet tenminste de helft van de aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.
De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden slechts geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels van aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap in geval haar netto actief tengevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.
De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist.

Artikel 29: Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.
De afschriften of uittreksels in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter, de secretaris, stemopnemers of twee bestuurders ondertekend.

Boekjaar jaarrekening dividenden

Artikel 30: Boekjaar en jaarrekening

Het boekjaar begint op één april en eindigt op één en dertig maart van elk jaar.
Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening.
De raad van bestuur stelt tevens een verslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Met het oog op de algemene vergadering, stelt de commissaris ook een omstandig schriftelijk verslag op. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld.

Artikel 31: Winstuitkering

De vennootschap moet jaarlijks aan haar aandeelhouders, mits inachtneming van de beperkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimum bedrag is opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving.
De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om, met inachtneming van de relevante bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend uit te keren en de betalingsdatum ervan vaststellen.

Artikel 32: Betaling van dividenden

De uitbetaling van dividenden waarvan de uitkering door de gewone algemene vergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de raad van bestuur.
Elke uitkering van dividenden of interim-dividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

Artikel 33: Financiële dienst

De raad van bestuur duidt een instelling aan die zal instaan voor de financiële dienst van de vennootschap overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving.
De instelling die instaat voor de financiële dienst kan ten allen tijde worden geschorst of ontslaan door de raad van bestuur. De vennootschap zorgt ervoor dat dergelijke schorsing of ontslag de continuïteit van de financiële dienstverlening niet benadeelt.
De schorsingen en ontslagen hierboven vermeld zullen worden bekendgemaakt op de website van de vennootschap en door middel van een persbericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 34: Terbeschikkingstelling van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag, inclusief de statutaire en geconsolideerde jaar -en halfjaarlijkse rekening en het verslag van de commissaris, wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders overeenkomstig de wettelijke bepalingen toepasselijk op emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en de vastgoedbevak wetgeving.
Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag van de vennootschap wordt op de website van de vennootschap gepubliceerd.
De aandeelhouders hebben het recht om zonder kosten een kopie van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Ontbinding vereffening

Artikel 35: Benoeming en bevoegdheid van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door één of meerdere vereffenaar(s) benoemd door

de algemene vergadering. De vereffenaar(s) treden/treedt slechts in functie na bevestiging van hun/zijn benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij gebreke van benoeming van (een) vereffenaar(s), worden de leden van de raad van bestuur als vereffenaars beschouwd ten aanzien van derden.
De vereffenaars vormen een college. Te dien einde beschikken/beschikt de vereffenaar(s) over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering.
De vereffenaar(s) zijn/is gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen telkens wanneer de aandeelhouders die één vijfde van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen het vragen.
De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaar(s).
De vereffening van de vennootschap geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 36: Verdeling

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto-actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte en nog niet-terugbetaalde bedrag van de aandelen terug te betalen.
Het eventueel overschot wordt in gelijke delen verdeeld onder al de aandelen.

Algemene bepalingen

Artikel 37: Keuze van woonplaats

Iedere bestuurder, directeur en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt gedurende de uitoefening van zijn mandaat geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.
De houders van effecten op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht te wonen op hun laatst gekende woonplaats.

Artikel 38: Gemeen recht

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

Diversen

1. Verklaringen

Verantwoordelijke personen

De raad van bestuur van Retail Estates NV draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundige.
De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is op pagina 40, verklaart dat naar zijn beste weten:

- dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en desgevallend de belangrijkste transacties die zich in het boekjaar hebben voorgedaan met verbonden partijen en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten;
- dit verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring in dit jaarverslag op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp waren van een volledig nazicht door de commissaris revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Retail Estates NV en van de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het beheersverslag bevat bovendien de verwachtingen voor het resultaat van het volgende jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

Verklaringen betreffende de bestuurders

De raad van bestuur van Retail Estates NV verklaart dat voor zover geweten geen enkele bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement.

Toekomstgerichte verklaringen

Dit jaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen waaronder, maar niet beperkt tot verklaringen met de volgende woorden "geloven", "anticiperen", "verwachten", "voornemen", "plannen", "nastreven", "schatten", "kunnen", "zullen" en "voortzetten" en vergelijkbare uitdrukkingen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gaan gepaard met gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van Retail Estates NV, Finsbury Properties NV, Distri-Land NV, Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl, Poperinge Invest NV, Aalst Logistics NV, Erpent Invest NV, VRP1 NV, Infradis Real Estate NV en Retail Warehousing Invest NV of de resultaten van de sector, aanzienlijk verschillen van de verwachte resultaten, prestaties, of verwezenlijkingen die uitgedrukt worden of vervat zijn in de genoemde toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekerheden wordt de beleggers aanbevolen om niet zonder meer voort te gaan op dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Beschikbaarheid van het jaarverslag

Dit jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands en het Frans.

Dit jaarverslag is opgesteld in het Nederlands. Retail Estates NV heeft de vertaling en de overeenstemming tussen de officiële Nederlandse versie en de Franstalige versie nagekeken. In geval van contradictie tussen de Nederlandse en de Franstalige versie, primeert de Nederlandse versie. Verder is er, louter ter informatie, via de website van Retail Estates NV (www.retailestates.com) een elektronische versie van dit jaarverslag beschikbaar. Daar is tevens vanaf 31 mei, een Engelse vertaling van dit jaarverslag beschikbaar. De overige informatie op de website van Retail Estates NV maakt geen deel uit van dit jaarverslag.

2. Lexicon

Aanschaffingswaarde

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Baanwinkel

Winkelpanden gegroepeerd langs de uitvalswegen van steden en gemeenten. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg.

Bedrijfscashflow (EBITDA)

Bedrijfsresultaat (EBIT) verhoogd met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes): dit is het netto courant resultaat vóór rentelasten en belasting. Ingevolge haar statuut van vastgoedbevak moet Retail Estates NV haar gebouwen niet afschrijven. De EBIT is als gevolg hiervan sterk gelijklopend met de EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation) vermits Retail Estates NV enkel afschrijvingen boekt op immateriële activa (zoals kosten van kapitaalsverhogingen) en bedrijfsmiddelen (zoals bedrijfswagens en kantoormeubilair).

BEL mid index

Dit is sinds 1 maart 2005 een gewogen prijsindex van op Euronext genoteerde aandelen die rekening houdt met de respectieve beurskapitalisatie waarbij de gewichten worden bepaald door het free float percentage en de omloopsnelheid van de aandelen in de korf.

Beurskapitalisatie

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

Boekwaarde van een vennootschap

Met boekwaarde van een vennootschap wordt het totaal van het eigen vermogen van een bedrijf bedoeld. Deze boekwaarde kan men terugvinden in de balans van het bedrijf.

Boekwaarde van een aandeel

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

Bulletlening

Lening die in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

Contractuele huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31 maart 2013

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

Corporate governance

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

Dividendrendement

De verhouding tussen het laatste uitgekeerde brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

Exit tax

De exit tax is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting die toegepast wordt op het verschil tussen de reële waarde van het maatschappelijk vermogen van vennootschappen en de boekwaarde van haar vermogen op het ogenblik dat een vennootschap een erkenning als vastgoedbevak bekomt of met een vastgoedbevak fuseert.

Free Float

Percentage van de aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters, aandeelhouders met een aandeelhoudersovereenkomst en aandeelhouders met een controle meerderheid.

Filiaalbedrijven

Dit zijn bedrijven met een centrale inkoopdienst en minstens 5 verschillende verkooppunten (grootwinkelbedrijven).

Geëffectiseerd vastgoed

Dit is een alternatieve investeringsmogelijkheid in vastgoed waarbij de aandeelhouder of certificaathouder in plaats van zelf mee te investeren in de eigendom van een onroerend goed, (genoteerde) aandelen of vastgoedcertificaten verwerft van een vennootschap die een onroerend goed heeft verworven.

Geschatte beleggingswaarde of investeringswaarde

De waarde van onze vastgoedportefeuille inclusief kosten, registratierechten, honoraria en BTW, ieder kwartaal geschat door een onafhankelijke deskundige.

Geschatte liquidatiewaarde

De waarde exclusief kosten, registratierechten, honoraria en recupereerbare BTW dat steunt op een scenario waarbij de gebouwen, gebouw per gebouw verkocht worden.

IAS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB) die internationale normen voor het opstellen van de jaarrekeningen uitwerkt.
De Europese genoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door het International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.
De beursgenoteerde bedrijven zijn verplicht om vanaf het eerste boekjaar dat start na 1 januari 2005 hun geconsolideerde rekeningen op te stellen volgens deze standaarden.

Institutionele belegger

Onderneming die zich beroepsmatig bezighoudt met de belegging van middelen die haar door derden om uiteenlopende redenen zijn toevertrouwd. Voorbeelden: pensioenfondsen, beleggingsfondsen,…

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde van een aandeel is de werkelijk geschatte waarde van het aandeel, in de veronderstelling dat de onderneming alle activa ten gelde zou maken.

Investeringswaarde

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

IRS

Een “Intrest Rate Swap” (IRS) is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode intreststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intreststromen. Het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een vaste rentevoet tegen een variabele rentevoet uitgewisseld.

Koers/winst verhouding

Deze ratio (in het Engels price/earning-ratio P/E) wordt berekend door de koers van een aandeel te delen door de winst per aandeel. De ratio geeft aan hoeveel keer men de winst moet betalen bij een bepaalde koers.

Nettocashflow

Operationele stroom, netto courant resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus de gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de beleggingswaarde op het einde van het vorige boekjaar min exit tax.

Netto courante cashflow

Operationele stroom, netto courant resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen.

Netto-inventariswaarde

Geherwaardeerd nettoactief.

OLO

Overheidsobligatie die gebruikelijk wordt gelijkgesteld met een vrijwel risicoloze belegging en als dusdanig tevens gebruikt wordt om in vergelijking met genoteerde

effecten de risicopremie te berekenen. De risicopremie is het bijkomend rendement dat de belegger verwacht voor het risicoprofiel van het bedrijf.

Omloopsnelheid

Som van de maandelijks verhandelde aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen over de laatste 12 maanden.

Pay-out ratio

Pay-out ratio geeft aan hoeveel procent van de nettowinst wordt uitgekeerd als dividend aan de aandeelhouders. Men bekomt deze ratio door de uitgekeerde nettowinst te delen door de totale nettowinst.

Reële waarde (fair value)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de recentste waardebepaling door de deskundige, inclusief de exit tax die verschuldigd is wegens de opname van het patrimonium van de overgenomen vennootschappen in het stelsel van de vastgoedbevaks.

Retailpark

Winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

Return

De totale return die het aandeel in de afgelopen 12 maanden heeft gerealiseerd of (laatste koers + bruto dividend)/koers vorig jaar.

Schuldratio

De schuldratio wordt als volgt berekend: Verplichting (excl. voorzieningen, overlopende rekeningen en indekkingsinstrumenten) gedeeld door het totaal der activa.

Vastgoedcertificaat

Een vastgoedcertificaat is een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst als het gebouw in kwestie verkocht wordt

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates NV
Status:	Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 2 568 10 20
Fax:	+32 2 581 09 42
Email:	info@retailestates.com
Website:	www.retailestates.com
RPR:	Brussel
BTW:	BE 434 797 847
Ondernemingsnummer:	0434 797 847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998
Duur:	onbepaalde duur
Management:	intern
Auditor:	Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA - Berkenlaan 8B te 1831 Diegem, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander
Financieel jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal:	130.797.517,19 EUR
Aantal aandelen:	5.813.122
Algemene vergadering:	eerste vrijdag van juli
Notering:	Euronext – continumarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille:	investeringswaarde 691,17 mio EUR - reële waarde 675,59 mio EUR
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield en CBRE
Aantal panden:	499
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities

RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK-SICAFI

Industrielaan 6
B - 1740 Ternat

info@retailestates.com
www.retailestates.com