



Prospectus

van 19 september 2011



Inhoudstafel

1.	Samenvatting van het Prospectus	6
1.1.	Omstandigheden waarin de Nieuwe Aandelen werden uitgegeven	6
1.2.	Informatie over de emittent	12
2.	Risicofactoren	16
2.1.	Risico's in verband met Retail Estates NV en haar activiteiten	16
2.1.1.	Marktrisico's	16
2.1.2.	Operationele en vastgoedgebonden risico's	18
2.1.3.	Reglementaire risico's	22
2.1.4.	Financiële risico's	23
2.2.	Risico's verbonden aan de Aandelen	24
3.	Algemene mededelingen	26
3.1.	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten	26
3.2.	Voorafgaande waarschuwing	26
3.3.	Gegevens op geconsolideerde basis	26
3.4.	Beperkingen met betrekking tot de verspreiding van het prospectus	26
3.5.	Beschikbaarheid van het Prospectus	27
3.6.	Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus	28
4.	Informatie betreffende de verantwoordelijkheid voor het Prospectus, de beperking van deze verantwoordelijkheid en algemene opmerkingen	30
4.1.	Verantwoordelijke voor het Prospectus	30
4.2.	Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus	30
4.3.	Taal	30
4.4.	Afwezigheid van verklaringen	30
4.5.	Toekomstgerichte informatie	30
4.6.	Informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie	31
4.7.	Afronding van financiële en statistische informatie	31
4.8.	Geconsolideerde portefeuille	31
5.	korte beschrijving van de vennootschap Retail estates NV en dochterondernemingen en overzicht van de Wettelijke controleurs van de rekeningen	32
5.1.	Retail Estates NV	32
5.2.	Asverco NV	32
5.3.	Belgium Retail 1 Luxembourg SARL	33
5.4.	Poperinge Invest NV	33
5.5.	Depatri NV	33
5.6.	Keerdok Invest NV	34
5.7.	Finsbury Properties NV	34
5.8.	Verkoopcenter 'T Houtland NV	34
5.9.	Belgian Wood Center NV	35
5.10.	Flanders Retail Invest BVBA	35
5.11.	Champion Invest NV	35
6.	Informatie over de Nieuwe Aandelen	36
6.1.	Kader waarin de Uitgifte heeft plaatsgevonden	36
6.2.	Beschrijving van de Nieuwe Aandelen en de rechten eraan verbonden	36
6.2.1.	Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen	37
6.2.1.1.	Aard	37
6.2.1.2.	Vorm	37
6.2.2.	Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn	37
6.2.2.1.	Dividenden	37

6.2.2.2.	Rechten bij vereffening	38
6.2.2.3.	Stemrecht	38
6.2.2.4.	Voorkeurrecht bij inschrijving	38
6.2.2.5.	Inkoop eigen aandelen	38
6.2.2.6.	Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen	39
6.2.3.	Beperkingen op de vrije verhandeling van de Aandelen	39
6.2.4.	Uitgifte van Nieuwe Aandelen	39
6.2.5.	Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen	39
6.2.5.1.	Algemeen	39
6.2.5.2.	Openbaar overnamebod	39
6.2.5.3.	Uitkoop en Uitverkoop	40
6.2.6.	Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	40
6.2.7.	Belastingstelsel in België	41
6.2.7.1.	Voorafgaande waarschuwing	42
6.2.7.2.	Dividenden	42
6.2.7.2.1.	<i>Principe</i>	42
6.2.7.2.2.	<i>Belgische privébeleggers</i>	42
6.2.7.2.3.	<i>Belgische rechtspersonen</i>	42
6.2.7.2.4.	<i>Belgische vennootschappen</i>	42
6.2.7.2.5.	<i>Niet-inwoners</i>	42
6.2.7.3.	Gerealiseerde meer- en minwaarden	42
6.2.7.3.1.	<i>Belgische privébeleggers</i>	42
6.2.7.3.2.	<i>Belgische rechtspersonen</i>	43
6.2.7.3.3.	<i>Belgische vennootschappen</i>	43
6.2.7.3.4.	<i>Niet-inwoners</i>	43
6.2.7.4.	Belasting op beurstransacties	43
6.2.7.4.1.	<i>Verwerving</i>	43
6.3.	Bedrag van de Uitgifte	43
6.4.	Bepaling van de Uitgifteprijs	43
6.5.	Regeling voor de toelating tot de handel en de verhandeling van de Nieuwe Aandelen	43
7.	Informatie over de Emittent	44
7.1.	Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Retail Estates NV	44
7.2.	Identificatie van de Emittent	45
7.2.1.	Naam en juridische vorm	45
7.2.2.	Statuut	46
7.2.3.	Maatschappelijke zetel en verdere gegevens	46
7.2.4.	Oprichting	46
7.2.5.	Identiteit van de oprichter	46
7.2.6.	Duur	46
7.2.7.	Register van rechtspersonen	46
7.3.	Statuut van de Emittent: vastgoedbevak	46
7.4.	Organisatiestructuur	48
7.4.1.	Samenstelling van de groep	48
7.4.2.	Structuur en organisatie	48
7.5.	Maatschappelijk doel en regels met betrekking tot de verdeling van de beleggingen	49
7.5.1.	Maatschappelijk doel	49
7.5.2.	Regels voor de verdeling van de beleggingen	49
7.6.	Maatschappelijk kapitaal en Aandelen	50
7.6.1.	Kapitaal en Aandelen	50
7.6.2.	Toegestaan kapitaal	50
7.6.3.	Eigen Aandelen	51
7.6.4.	Liquiditeitscontract	51
7.7.	Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten en het Corporate Governance Charter	51
7.7.1.	Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, directie- en toezichtsorganen	51

7.7.2.	Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen	52
7.7.3.	Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen	52
7.7.4.	Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen	52
7.7.5.	Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal	52
7.7.6.	Bepalingen betreffende de mogelijke vertraging of verhindering van een wijziging in de zeggenschap over Retail Estates NV	53
7.8.	Onderzoek en ontwikkeling	53
7.9.	Vastgoedcertificaat Immobilière Distri-Land NV	53
7.10.	Participaties	53
8.	BeSTUURS-, leidinggevende en toezichhoudende organen, algemene leiding en werking	54
8.1.	Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik	54
8.1.1.	Corporate governance verklaring	54
8.1.2.	Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten	55
8.1.3.	Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar	57
8.1.3.1.	Belangenconflict 1	57
8.1.3.2.	Belangenconflict 2	57
8.1.3.3.	Belangenconflict 3	57
8.1.4.	Regels aangaande marktmisbruik	57
8.1.5.	Corporate governance code (versie 2009) – comply or explain	58
8.2.	Bestuursorganen, comités en leidinggevenden	60
8.2.1.	Raad van Bestuur	60
8.2.1.1.	Identiteit	60
8.2.1.2.	Bevoegdheden	69
8.2.1.3.	Eerbaarheid	69
8.2.1.4.	Vergoeding en kosten	69
8.2.2.	Gedelegeerd bestuurder van Retail Estates NV	71
8.2.3.	Comités	71
8.2.3.1.	Auditcomité	71
8.2.3.2.	Benoemings- en remuneratiecomité	72
8.2.4.	Effectieve leiders	72
8.3.	Specifieke informatie met betrekking tot de participaties	74
8.4.	Afwezigheid van contracten	75
8.5.	Participaties en aandelenopties	75
9.	De loontrekkenden	76
9.1.	Aantal en verdeling	76
9.2.	Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Emittent	76
10.	Activiteiten, vastgoedportefeuille en investeringsstrategie	77
10.1.	Beschrijving van de activiteiten	77
10.1.1.	Belangrijkste activiteiten	77
10.1.2.	Belangrijkste markten	77
10.1.2.1.	Inleiding; algemene beschrijving van het winkelvastgoed in de periferie op basis van informatie verkregen van Cushman & Wakefield	77
10.1.2.2.	Activiteiten van Retail Estates NV op datum van dit Prospectus	78
10.1.2.2.1.	Typologie perifeer winkelvastgoed	78
10.1.2.3.	Impact van de Transactie	79
10.2.	Beschrijving van de vastgoedportefeuille	79
10.2.1.	Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad situatie	79
10.2.2.	Kerncijfers	79
10.2.3.	Analyse van de samenstelling van het vastgoed	79
10.2.3.1.	Sectoriële spreiding (situatie op 31 maart 2011) op basis van m ²	79
10.2.3.2.	Geografische spreiding (situatie op 31 maart 2011) op basis van m ²	80
10.2.3.3.	Huurders (situatie op 31 maart 2011) op basis van m ²	80

10.2.3.4. Herontwikkeling van vastgoed	80
10.2.4. Waardering	81
10.2.4.1. Frequentie	81
10.2.4.2. Waarderingsmethoden en tussentijds verslag per 31 maart 2011	82
10.2.4.2.1. <i>Waarderingsmethode toegepast door Cushman & Wakefield</i>	82
10.2.4.2.2. <i>Waarderingsmethode toegepast door CB Richard Ellis</i>	83
10.2.5. Rechten en lasten	84
10.2.5.1. Rechten	84
10.2.5.2. Lasten	85
10.2.6. Duur van de huurcontracten	85
10.2.7. Gebouwen in de portefeuille van Retail Estates NV: overzicht per gebouw	85
10.3. Vastgoed dat is verworven ingevolge de Transactie	89
10.3.1. Overzicht	89
10.3.2. Waardering	89
10.4. Investeringsstrategie	89
10.4.1. Doelstelling en investeringsbeleid	89
10.4.1.1. Beschrijving	89
10.4.1.2. Limieten voor leningen en schulden	90
10.4.1.3. Wettelijk statuut en controleautoriteit	90
10.4.1.4. Typeprofiel van de beleggers	90
10.4.2. Beperkingen bij investeringen	90
10.4.3. Belangrijkste investeringen	91
10.4.3.1. Boekjaar 2008-2009	91
10.4.3.2. Boekjaar 2009-2010	92
10.4.3.3. Boekjaar 2010-2011	92
10.4.3.4. Lopende boekjaar	93
10.4.4. Belangrijkste desinvesteringen sinds 1 april 2011	93
11. Diensten	94
11.1. Vastgoeddeskundigen	94
11.2. Beheerders en raadgevers bij investeringen	94
11.3. Financiële dienst	94
12. Financiële informatie, resultaat, kapitaal en liquiditeiten	95
12.1. Historische financiële informatie	95
12.1.1. Geconsolideerde balans	96
12.1.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	97
12.1.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	98
12.1.4. Mutatie van het eigen vermogen	100
12.1.5. Grondslagen voor financiële verslaggeving	100
12.1.6. Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad	110
12.1.7. Commentaar bij de historische financiële informatie	111
12.1.7.1. Boekjaar 2010-2011 in vergelijking met boekjaar 2009-2010	112
12.1.7.2. Boekjaar 2009-2010 in vergelijking met boekjaar 2008-2009	114
12.1.7.3. Het boekjaar 2008-2009 in vergelijking met het boekjaar 2007-2008	116
12.1.7.4. Evolutie netto-actief waarde in laatste 3 boekjaren	118
12.1.8. Verslagen van de Commissaris	118
12.2. Recente ontwikkelingen	119
12.2.1. Belangrijkste gebeurtenissen na 31 maart 2011	119
12.2.1.1. Desinvesteringen	119
12.2.1.2. Investeringen	119
12.3. Dividenduitkeringsbeleid in de laatste drie boekjaren	119
12.4. Gerechtelijke en arbitrageprocedures	119
12.5. Betekenisvolle wijzigingen in de financiële of handelspositie	119
12.6. Operationeel resultaat	119

12.6.1. Eigen vermogen	119
12.6.2. Kasstromen	119
12.6.3. Leningsvoorwaarden en financieringsstructuur	120
12.6.4. Beperking op het gebruik van kapitalen	120
12.6.5. Verwachte financieringsbronnen, nodig voor de financiering van de toekomstige investeringen en de lasten op de gebouwen	120
12.7. Kerncijfers en beknopte samenvatting per 30/06/2011	120
12.7.1. Vastgoedactiviteiten	120
12.7.1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad	120
12.7.1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille	120
12.7.1.3. Projectontwikkeling - optimalisatie vastgoedpatrimonium	120
12.7.1.4. Desinvesteringen	121
12.7.2. Kerncijfers per 30 juni 2011 (niet-geauditeerde cijfers)	121
12.7.2.1. Netto courant resultaat	121
12.7.2.2. Nettoresultaat	121
12.7.2.3. Netto actief per aandeel	121
12.7.2.4. Schuldgraad	121
13. Belangrijkste aandeelhouders	122
13.1. Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Retail Estates NV op datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen	122
13.2. Stemrecht van de aandeelhouders	123
13.3. Controle uitgeoefend op Retail Estates NV	123
13.4. Controlewijziging	124
14. Belangrijke contracten	125
14.1. Erfpachtovereenkomsten	125
14.2. Huurcontracten door Retail Estates NV afgesloten als verhuurder	125
14.3. Verzekeringscontracten	126
15. Transacties met verbonden partijen	127
16. De Aandelenmarkt	128
17. Informatie in het Prospectus, afkomstig van derden	129
18. Documenten beschikbaar voor het publiek	130
BIJLAGEN	131
Bijlage 1 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2011	132
Bijlage 2 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2010	134
Bijlage 3 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2009	136
Bijlage 4 – Toelichtingen bij boekjaar 2010-2011	138
Bijlage 5 – Toelichtingen bij boekjaar 2009-2010	160
Bijlage 6 – Toelichtingen bij boekjaar 2008-2009	182

Prospectus

van 19 september 2011

RETAIL ESTATES



RETAIL ESTATES

Naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan en het statuut heeft van een beleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK), gevestigd te Industrielaan 6, 1740 Ternat - België
Ondernemingsnummer 0434 797 847, RPR Brussel

(hierna de «Vennootschap», «Retail Estates NV» of de «Emittent» genoemd)

Toelating van 245.348 nieuw uitgegeven gewone aandelen van de Vennootschap (de «Nieuwe Aandelen») tot de verhandeling op Euronext Brussels.

Dit Prospectus is opgesteld overeenkomstig de Belgische wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de 'Prospectuswet'), teneinde de toelating te bekomen tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels. Dit Prospectus werd op 19 september 2011 goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de 'FSMA').

1. Samenvatting van het Prospectus

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding tot het Prospectus. Ze bevat bepaalde essentiële informatie van dit Prospectus, maar niet alle informatie die belangrijk kan zijn voor beleggers en moet dus samen met de meer gedetailleerde informatie en de bijlagen van dit Prospectus worden gelezen. Iedere beslissing om in effecten van de vennootschap te beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het volledige prospectus.

Wanneer m.b.t. de informatie in het Prospectus een rechtsvordering wordt ingesteld, zou het kunnen dat de eiser, afhankelijk van de nationale wetgeving van het land waar de rechtbank gevestigd is, voor het begin van de rechtsprocedure, de kost van de vertaling van het Prospectus moet dragen.

Retail Estates NV kan niet burgerlijk aansprakelijk worden gesteld voor de samenvatting of de vertaling ervan, tenzij deze samenvatting of deze vertaling bedrieglijk, onjuist of tegenstrijdig zou zijn met andere vermeldingen in het Prospectus.

1.1. Omstandigheden waarin de Nieuwe Aandelen werden uitgegeven

ACHTERGROND

Retail Estates NV heeft in de voorbije 12 maanden verschillende keren nieuwe Aandelen (zoals gedefinieerd in paragraaf 3.6, «*Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus*») uitgegeven:

- Op **30 november 2010**¹ heeft Retail Estates NV **158.108 Aandelen** uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura van alle aandelen in de vastgoedvennootschappen Depatri NV en Asverco NV voor een inbrengwaarde van 7,26 mio EUR. Ingevolge deze inbreng heeft Retail Estates NV de exclusieve controle verworven over deze vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van 9 winkelpanden, 2 appartementen, 1 woning en 1 KMO-pand gelegen op diverse locaties in het Vlaams Gewest. De uitgifteprijs van de nieuwe Aandelen werd vastgesteld op 45,90 EUR per Aandeel, zijnde de gemiddelde slotkoers van het Retail Estates aandeel op Euronext Brussel van de laatste 30 beursdagen. Door de uitgifte werd het totaal aantal aandelen van Retail Estates NV op 5.061.663 Aandelen gebracht.
- Op **16 juni 2011**² heeft Retail Estates NV **88.397 Aandelen** uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura van 5 winkelpanden gelegen te Genk, Houthalen-Helchteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee, voor een inbrengwaarde van 4,29 mio EUR. De uitgifteprijs van de nieuwe Aandelen werd vastgesteld op 48,61 EUR, zijnde de gemiddelde slotkoers van het Retail Estates aandeel op Euronext Brussel gedurende de 30 dagen voorafgaand aan de akte van kapitaalverhoging verminderd met 2,295 EUR, zijnde het vooropgesteld dividend voor het boekjaar 2010-2011 na afhouding van de roerende voorheffing. Door de uitgifte werd het totaal aantal Aandelen van Retail Estates NV op 5.150.060 gebracht.

¹ De publiek gemaakte documenten voor deze transactie kunnen geconsulteerd worden op [www.retailstates.com/investors relations/officiële documenten/bijzondere verslagen RvB en overige wettelijke documenten](http://www.retailstates.com/investors%20relations/officiële%20documenten/bijzondere%20verslagen%20RvB%20en%20overige%20wettelijke%20documenten/).

² De publiek gemaakte documenten voor deze transactie kunnen geconsulteerd worden op [www.retailstates.com/investors relations/officiële documenten/bijzondere verslagen RvB en overige wettelijke documenten](http://www.retailstates.com/investors%20relations/officiële%20documenten/bijzondere%20verslagen%20RvB%20en%20overige%20wettelijke%20documenten/).

- Op **27 juni 2011**³ heeft Retail Estates NV **245.348 Aandelen** uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging naar aanleiding van de partiële splitsing van Fun Belgium NV, waarbij 3 winkelpanden werden ingebracht in de Vennootschap voor een waarde van 12 mio EUR. De uitgifteprijs van de nieuwe Aandelen werd vastgesteld op 48,91 EUR, zijnde de gemiddelde slotkoers van het Retail Estates aandeel op Euronext Brussel gedurende de 30 dagen voorafgaand aan de akte van kapitaalverhoging verminderd met 2,295 EUR, zijnde het vooropgesteld dividend voor het boekjaar 2010-2011 na afhouding van de roerende voorheffing. Door de uitgifte werd het totaal aantal Aandelen van Retail Estates NV op 5.395.408 gebracht.

Dit Prospectus heeft betrekking op de toelating tot de verhandeling op Euronext Brussel van de 245.348 Aandelen die op 27 juni 2011 werden uitgegeven (hierna de «Nieuwe Aandelen» genoemd).

Dit Prospectus heeft geen betrekking op de 158.108 en 88.397 Aandelen die werden uitgegeven naar aanleiding van hogervermelde kapitaalverhogingen van, respectievelijk, 30 november 2010 en 16 juni 2011. Deze Aandelen werden reeds toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussel vanaf 7 juli 2011 op basis van de vrijstelling van de prospectusplicht overeenkomstig artikel 18, § 2, a) van de Wet van 16 juni 2006 (zoals gedefinieerd in paragraaf 3.6, «*Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus*»), gelet op het feit dat ze op het moment van hun toelating tot verhandeling, samen met de andere Aandelen die gedurende de 12 voorgaande maanden waren toegelaten tot notering, minder dan 10% vertegenwoordigden van de Aandelen die reeds tot verhandeling op Euronext Brussel waren toegelaten.

UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen werden op 27 juni 2011 uitgegeven (de «Uitgifte») in het kader van een kapitaalverhoging naar aanleiding van een partiële splitsing van Fun Belgium NV, waarbij 3 grootschalige winkelpanden (twee winkelpanden te Sint-Joris-Winge en één winkelpand te Mechelen) werden ingebracht in Retail Estates NV (de «Transactie»).

In hoofde van Retail Estates NV kan de Transactie worden samengevat als volgt:

Totale waarde van de inbreng in Retail Estates NV: 12.000.000 EUR

In kapitaal: 5.520.330 EUR

In uitgiftepremie: 6.479.670 EUR

Aantal Nieuwe Aandelen: 245.348

Deze Transactie houdt de verwerving in van 3 winkelpanden die in de operationele strategie van Retail Estates NV passen. De financiering van de overgenomen winkelpanden stemt tevens overeen met de financiële strategie van de Vennootschap.

³ De publiek gemaakte documenten voor deze transactie kunnen geconsulteerd worden op www.retailstates.com/investors_relations/aandeelhoudersinformatie/ algemene en buitengewone algemene vergaderingen.

Operationele strategie

In de loop van de jaren heeft Retail Estates NV een 'pure player'-strategie ontwikkeld, te weten een strategie van langetermijninvesteerder in perifere winkelvastgoed.

Retail Estates NV bezit (inclusief de panden die toebehoren aan Immobilière Distri-Land) op 31 maart 2011 (vóór de Transactie) een uitgebreide portefeuille van 448 winkelpanden, grotendeels verhuurd aan filiaalbedrijven van winkelketens als Aldi, Blokkergroep, Brantano, Carpetright, E5-mode, JBC, Heytens, Krëfel, O'Cool, Shoe Discount, Delhaize, Fun, AS Adventure, enz. Deze winkelpanden genereerden op 31 maart 2011 een jaarlijks geconsolideerd huurinkomen van 34,26 mio EUR, inclusief de opbrengsten van de belegging in de vastgoedcertificaten Immobilière Distri-Land. Dit certificaat bezit 17 winkelpanden. Voor meer informatie aangaand dit certificaat wordt verwezen naar paragraaf 7.9 van huidig Prospectus («Vastgoedcertificaat Immobilière Distri-Land NV»). De huurovereenkomsten worden afgesloten onder het wettelijke regime van handelshuurovereenkomsten hetgeen de huurder verregaande bescherming biedt, zoals de driejaarlijkse opzegbaarheid van zijn huurovereenkomst en een recht tot hernieuwing aan marktconforme huurprijs op het einde van de overeenkomst.

Retail Estates NV ontwikkelt in beperkte mate (circa 5.000 à 10.000m² per jaar) winkelpanden voor eigen rekening die ze voorafgaandelijk verhuurt aan één of meerdere filiaalbedrijven.

Financiële strategie

Retail Estates NV ontwikkelt een bedachtzame financiële strategie, aangepast aan het verloop van de marktverwachtingen.

Retail Estates NV beschikt op dit ogenblik over voldoende kredietlijnen⁴ (268,94 mio EUR op 31 maart 2011) om, in gelijkblijvende omstandigheden, haar verplichtingen na te komen. Deze werden met verschillende referentiebancs gesloten met het oog op een zekere diversificatie van de oorsprong van de financieringen. Op 31 maart 2011 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de kredietlijnen 4,8 jaar. Op basis van informatie in haar bezit en van ramingen die redelijkerwijs op deze basis kunnen worden opgesteld, voorziet Retail Estates NV geen risico's van niet-naleving van de verbintenissen (covenants) waartoe zij zich tegenover de banken heeft verbonden.

Op 31 maart 2011 benaderde Retail Estates NV's schuldratio⁵ 53,38% (53,77% op 31 maart 2010)⁶. Vanwege hun verplichting de reglementaire limiet van hun schuldratio te respecteren (65%), financieren de vastgoedbeveks hun groei in belangrijke mate met eigen vermogen ingebracht door hun aandeelhouders.

Retail Estates NV streeft ernaar de groei van de onderneming te bestendigen door geregeld haar kapitaalbasis te versterken en de bijkomende leningscapaciteit te benutten in het kader van transacties die zowel het netto courant resultaat⁷ per aandeel als de netto-actiefwaarde per aandeel op middellange termijn beschermen. De huidige flauwte op de markt van institutionele beleggers in vastgoed biedt meer gelegenheden dan in de voorbije 3 jaar om dit objectief te realiseren.

UITGIFTEPRIJS

De Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven aan een Uitgifteprijs van 48,91 EUR per Nieuw Aandeel, zijnde de gemiddelde slotkoers van het Retail Estates aandeel op Euronext gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de akte van de kapitaalverhoging, verminderd met 2,295 EUR (zijnde het vooropgesteld nettodividend voor het boekjaar 2010-2011). Conform artikel 13, §2, 2° en §3 van het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbeveks (hierna het «KB van 7 december 2010» genoemd) mocht de uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel of, naar de keuze van de vastgoedbevak, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Van dit laatste bedrag mocht het bedrag van het dividend met betrekking tot het boekjaar van 1 april 2010 tot en met 31 maart 2011 worden afgetrokken waarop de Nieuwe Aandelen geen recht geven⁸.

⁴ Zie paragraaf 2.1.4 («Financiële risico's»).

⁵ Schuldratio berekend overeenkomstig artikel 53 juncto 27 van het KB van 7 december 2010.

⁶ Indien de geconsolideerde schuldgraad van de bevak 50% overschrijdt dient de bevak een financieel plan op te stellen conform de richtlijnen van het KB van 7 december 2010. Het financieel plan van Retail Estates kan geraadpleegd worden op pagina 100-101 van het jaarverslag.

⁷ Het netto courant resultaat is het nettoresultaat waarbij abstractie gemaakt werd van resultaten op de portefeuille en aanmerkelijke niet-recurrente opbrengsten en/of kosten.

⁸ Artikel 30 van het KB van 7 december 2010 werd nageleefd aangezien het vastgoed van Retail Estates en haar dochtervennootschappen werd gewaardeerd door een deskundige niet meer dan 4 maanden voorafgaand aan de Uitgifte. Overeenkomstig Artikel 30 van het KB van 7 december 2010 bevestigde de deskundige op datum van de Uitgifte eveneens dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

BEDRAG EN OPBRENGST VAN DE UITGIFTE

Door de Uitgifte is het bedrag van het maatschappelijk kapitaal gestegen van 115.878.475,20 EUR naar 121.398.805,20 EUR.

De kosten verbonden aan de Transactie die ten laste zijn van de Vennootschap, worden op ongeveer 40.000 EUR geraamd, en omvatten onder andere de verschuldigde bedragen aan de FSMA en aan Euronext Brussel, de kosten voor het drukken, vertalen van de samenvatting van het Prospectus en publiceren van het Prospectus, de kosten voor de publicatie van bekendmakingen in de pers, juridische kosten, notariële kosten en administratieve kosten. Deze kosten worden door de Vennootschap betaald na ontvangst van de respectieve facturen, ereloonstaten en onkostennota's.

DIVIDENDGERECHTIGDHEID VAN DE NIEUWE AANDELEN

Er werd met de inbrengende partijen overeengekomen dat de Nieuwe Aandelen delen in de (eventuele) winst van Retail Estates NV vanaf 1 april 2011.

WAARDERING INGEBRACHTTE ACTIVA EN IMPACT OP NETTO-ACTIEFWAARDE

De Transactie werd effectief uitgevoerd op 27 juni 2011. Sindsdien geniet de Vennootschap van de huurinkomsten ten bedrage van 0,81 mio EUR op jaarbasis welke de 3 verworven panden opbrengen. Alle panden zijn verhuurd en zijn volledig complementair aan de portefeuille van Retail Estates NV.

De Transactie geschiedde op basis van een contractuele waardering die overeenstemt met de door de vastgoeddeskundige CB Richard Ellis vastgestelde investeringswaarde. De ingebrachte activa van Fun Belgium NV werden per 28 april 2011 gewaardeerd.

De Transactie is in deze omstandigheden minstens neutraal voor de netto-actiefwaarde op het ogenblik van de Transactie, temeer daar de Uitgifteprijs van 48,91€ hoger was dan de netto-investeringswaarde per 31 maart 2011 (45,36 EUR).

Meer algemeen, wat dilutie betreft, zie paragraaf 2.2 («Risico's verbonden aan de Aandelen - Dilutie van het Aandeel»).

TOELATING VAN DE NIEUWE AANDELEN TOT DE VERHANDELING OP EURONEXT BRUSSEL

De aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel zal worden ingediend zo spoedig mogelijk na goedkeuring van het Prospectus door de FSMA. De verhandeling van de Nieuwe Aandelen zal in principe aanvangen uiterlijk op 28 september 2011.

SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE RISICOFACTOREN

Alle investeringen in effecten houden per definitie risico's in. De beleggers worden verzocht rekening te houden met de hieronder beschreven risico's, onzekerheden en alle andere relevante informatie die voorkomt in dit Prospectus alvorens tot beleggen en verhandeling over te gaan. Deze risico's zouden immers aanleiding kunnen geven tot een vermindering van de waarde van de Aandelen en bijgevolg een geheel of gedeeltelijk verlies voor de beleggers van hun belegging. De inschrijvers worden er bovendien ook op gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van de informatie die gekend was op de datum van opmaak van dit Prospectus. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan op de datum van opmaak van dit Prospectus niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie.

Belangrijkste risico's in verband met Retail Estates NV en haar activiteiten

- Marktrisico's: wijzigingen in de voornaamste macro-economische indicatoren of een algemene economische vertraging op een of meer van de markten waarin het vastgoed van Retail Estates NV zich bevindt, kan een negatieve weerslag hebben op de huurwaarden en bezettingsgraad, de ontwikkeling van de rentetarieven (hetgeen op zijn beurt een negatieve invloed kan hebben op het bedrag van de financiële lasten van de Vennootschap en op de reële waarde van de door de Vennootschap gehouden afdekkingsinstrumenten), de ontwikkeling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium van Retail Estates NV en de solvabiliteit van haar huurders. Daarnaast is Retail Estates NV ook blootgesteld aan economische risico's die verbonden zijn aan geografische verschillen in koopkracht, rentabiliteit van verschillende deelsegmenten van de winkelsector waarin haar huurders actief zijn en het risico op overaanbod van winkelpanden op lokale vastgoedmarkten. Retail Estates NV legt er zich op toe deze economische risico's te spreiden- na een goede analyse van deze risico's -en haar beleid inzake aankoop en verkoop van winkelpanden bij te sturen;
- Risico's verbonden aan de huurinkomsten: de duurzaamheid van de cashflows van Retail Estates NV is hoofdzakelijk afhankelijk van de zekerheid op lange termijn van de huuropbrengsten. Retail Estates NV is echter blootgesteld aan het risico van huurdering

verbonden aan het vertrek van huurders op de tussentijdse vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. Het is immers niet uitgesloten dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen terwijl de kosten meestal niet evenredig kunnen worden verminderd. Er is ook het risico van leegstand en het daaruit voortvloeiend risico op verlies van huurinkomsten, in het bijzonder in geval van een conjunctuur crisis (zie hoger, «marktrisico's»). Op 31 maart 2011 had het vastgoed van Retail Estates NV nog een hoge bezettingsgraad (98,15%)⁹. Tenslotte is Retail Estates NV blootgesteld aan het risico dat haar huurders financieel in gebreke blijven, maar op datum van dit Prospectus heeft ze dit nog niet op substantiële wijze ondervonden.

- Schaderisico: Retail Estates NV is blootgesteld aan het risico van belangrijke schadegevallen (brand, ontploffing, enz.) in haar gebouwen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen door verzekeringen gedekt (op 31 maart 2011 voor 44% van de totale reële waarde van de gebouwen waarbij het saldo overeenkomt met de grondwaarde). Desalniettemin zijn sommige schaderisico's zoals slijtage wegens gebruik of ouderdom evenals de aanwezigheid van asbest uit de dekking uitgesloten en is de verzekerde waarde contractueel beperkt tot de door de Retail Estates ingeschatte mogelijke schadebedragen;
- Inflatierisico/deflatierisico: het risico bestaat dat de kosten van Retail Estates NV (dak- en parkingwerken, enz.) op een andere basis geïndexeerd kunnen zijn (zoals bv. op basis van de ABEX) die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (op basis waarvan de huurprijzen geïndexeerd worden). De huurprijzen van de panden die aan Retail Estates NV toebehoren, zijn alle aan evolutie van de inflatie verbonden. Hierbij kan niet uitgesloten worden dat bij deflatie de huurprijzen en bijgevolg ook de daaraan gekoppelde vastgoedwaarderingen kunnen dalen. De huurprijzen kunnen door deflatie in de meeste gevallen contractueel niet dalen beneden de basishuur waaraan de overeenkomst werd aangegaan;
- Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen: Retail Estates NV is blootgesteld aan het risico dat bij deze verrichtingen verborgen passiva aan de Vennootschap worden overgedragen. Het management neemt de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de verrichting de mogelijke risico's te identificeren en hiervoor vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen;
- Risico's verbonden aan het personeelsverloop: rekening houdend met haar relatief kleine team is Retail Estates NV in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld;
- Risico van rechtsvorderingen: Retail Estates NV is blootgesteld aan het risico in de toekomst als verweerder bij rechtsvorderingen verwickeld te geraken waaruit belangrijke passiva kunnen voortvloeien. Op datum van dit Prospectus kunnen geen dergelijke risico's met zekerheid worden geïdentificeerd, met uitzondering van deze die het voorwerp uitmaken van een provisie in de jaarrekening. De lopende procedures door Retail Estates NV als eiser met het oog op incasso van huur en/of huurlasten betreffen allemaal bedragen die afdoende geprovisioneerd zijn in de jaarrekening voor het risico van oninbaarheid;
- Marktwaaarde van perifeer winkelvastgoed: schommelingen in de waarde van het vastgoed van Retail Estates NV hebben een rechtstreekse impact op haar eigen vermogen. De reële waarde van het vastgoed van Retail Estates NV wordt niet alleen beïnvloed door de economische conjunctuur in het algemeen (zie hoger, «marktrisico's»), maar ook door de aard van het vastgoed waarin ze investeert, nl. perifeer winkelvastgoed. De reële waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Als gevolg van de schaarste van goed gelegen terreinen oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere investeerders als in die van institutionele investeerders. De reële waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken. Uit ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd meer dan 60% van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is omdat zij veelal meer eigen middelen inzetten;
- Evoluties in de huurmarkt: hier doen zich verschillende risico's voor, niet enkel op het vlak van leegstand, maar ook van kwaliteit van de huurders, veroudering van de gebouwen en de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt, hetgeen zich vertaalt in de evolutie van de huurwaarden. Er bestaat ook een huurbetalingsrisico ondanks een grondige doorlichting van de huurders voor de start van de huur, aangezien de kredietwaardigheid van de huurders in de loop van de huurovereenkomst belangrijke wijzigingen kan ondergaan zonder dat de verhuurder eenzijdig de huurrelatie kan beëindigen;
- 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 tijdige en correcte 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 (het zogenaamde groot onderhoud). Het dagelijks opvolgen van kleine schadegevallen valt onder verantwoordelijkheid van de huurders;
- Risico's met betrekking tot het bekomen van stedenbouwkundige vergunningen en socio-economische machtigingen: 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. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan

⁹ Aantal leegstaande m²/totaal aantal verhuurbare m².

de verleende vergunningen aangevraagd te worden, hetgeen dikwijls een tijdrovend en weinig transparant gebeuren is waardoor panden tijdelijk leeg komen te staan alhoewel er huurders voor gevonden werden. Het management probeert in dergelijke situaties de risico's te beperken door bij de wederverhuring slechts te verhuren aan kandidaathuurders die een redelijke kans hebben om op korte termijn (3 à 6 maand) de nodige vergunningen te bekomen met het oog op de uitbating van hun handel. Retail Estates NV is tevens blootgesteld aan het risico van niet-naleving door de huurders van de socio-economische wetgeving, stedenbouwkundige en andere reglementaire verplichtingen;

- Bodemverontreiniging: 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 sommige van haar huurders leveren in de regel slechts een heel beperkt risico tot vervuiling op en vallen 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.
- Compliance risico's: hieronder valt het risico dat wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Retail Estates NV beperkt dit risico door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers en bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs;
- Reglementaire risico's: Retail Estates NV is blootgesteld aan het risico dat nieuwe bepalingen beperkingen opleggen voor de bedrijfsvoering en het realiseren van het maatschappelijk doel of meer verplichtingen voor Retail Estates NV met zich brengen. Als vastgoedbevak is Retail Estates NV tevens blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake vastgoedbevaks, evenals van niet-naleving van de huidige wetgeving. Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak 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;
- Renterisico's: 51% van het balanstotaal van de Groep wordt gefinancierd door rentedragende verplichtingen, zodat de Vennootschap onderhevig is aan een renterisico. Voor de afdekking van het variabele renterisico maakt de Vennootschap gebruik van rente-afdekkingsinstrumenten, maar schommelingen van de renteverwachtingen op korte en lange termijn hebben ook waardeschommelingen van de afdekkingsinstrumenten tot gevolg (zie hoger, «marktrisico's»).
- Liquiditeitsrisico: Retail Estates NV is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, met inbegrip van de bestaande kredietlijnen, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien. Op 31 maart 2011 bedroeg het bedrag aan kasmiddelen 1,15 mio EUR. Het bedrag aan niet-gebruikte kredietfaciliteiten bedroeg 20,5 mio EUR.
- Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen: het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een afdekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Dit risico wordt in zekere mate beperkt doordat met verschillende grootbanken wordt samengewerkt;
- Risico verbonden aan de covenants van de financieringscontracten: Retail Estates NV is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (covenants) niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen o.a. om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. De onderneming heeft met sommige van haar banken een schuldgraadcovenant van 60%.

Belangrijkste risico's verbonden aan de Aandelen

- Liquiditeit van het Aandeel: het Aandeel biedt een relatief beperkte liquiditeit (in de periode van 1 april 2010 tot en met 31 maart 2011 bedroeg de omloopsnelheid van de vrij verhandelbare aandelen 9,48%);
- Dilutie van het Aandeel: de globale impact van de Transactie, waarbij in totaal 245.348 bijkomende Aandelen zijn uitgegeven (aan een Uitgifteprijs gebaseerd op een gecorrigeerde gemiddelde beurskoers van 48,91 EUR per Nieuw Aandeel), heeft een dilutief effect van 4,5% op de Bestaande Aandeelhouders (zoals gedefinieerd in paragraaf 3.6, «Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus») wat hun aandeel in het kapitaal en op het vlak van de stemrechten betreft. Deze Transactie verschaft Retail Estates NV de mogelijkheid om een aantal projectontwikkelingen gedeeltelijk met eigen middelen te financieren. De combinatie van huidige Transactie en deze projectontwikkelingen zorgt ervoor dat het rendement en de schuldgraad van de Transactie gelijk zijn aan het rendement en de schuldgraad van de Vennootschap waardoor er bijna geen verwatering optreedt van de winst per Aandeel. Er treedt wel een kleine verwatering op van de winstdeelnamen doordat de kapitaalverhoging heeft plaatsgevonden op 27 juni 2011, waar de Nieuwe Aandelen al delen in de winst vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 april 2011. Er is geen financiële verwatering van de Bestaande Aandeelhouders aangezien de Uitgifteprijs van 48,91 EUR niet lager was dan de netto-investeringswaarde per 31 maart 2011 (45,36 EUR).

- Volatiliteit van de aandelenkoers: de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen kan niet worden beschouwd als een aanwijzing voor de marktprijs van de Aandelen na de Transactie;
- Daling van de aandelenkoers: de verkoop van een zeker aantal Aandelen op de markt of zelfs de indruk dat dergelijke verkopen zich zouden kunnen voordoen, kan nadelige gevolgen hebben voor de aandelenkoers (des te meer daar geen enkele aandeelhouder een bewaringsverbintenis is aangegaan);

1.2. Informatie over de emittent

GESCHIEDENIS EN EVOLUTIE VAN RETAIL ESTATES NV

Retail Estates NV werd op 12 juli 1988 opgericht onder de benaming Immo Budget NV door een vastgoedpromotor als vastgoedvennootschap met het oog op investeringen in winkelvastgoed.

Retail Estates NV is sinds 27 maart 1998 erkend als vastgoedbevak.

In de loop van haar 13-jarig bestaan als bevak heeft Retail Estates NV door diverse kooptransacties, inbrengen, fusies en splitsingen een vastgoedpatrimonium opgebouwd. Dit geconsolideerde patrimonium had per 31 maart 2011 een reële waarde van 505,59 mio EUR¹⁰. Zij is meerdere malen overgegaan tot kapitaalverhogingen, waarbij het aantal uitgegeven aandelen verhoogd werd van oorspronkelijk 3.000 aandelen bij de oprichting tot 5.395.408 Aandelen na de laatste kapitaalverhoging van 27 juni 2011.

ACTIVITEITEN VAN RETAIL ESTATES NV

Retail Estates NV investeert in vastgoed in de zin van artikel 2, 20° van het KB van 7 december 2010.

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 bij derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500m² en 3.000m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van circa 1.000m².

De voorbije jaren heeft Retail Estates NV zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van haar vastgoed, mede door de goede branchemix van de door haar huurders uitgeoefende retailactiviteiten. 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 zoals Aldi, Blokkergroep, Brantano, Carpetright, E5mode, JBC, Heytens, Kréfel, O'Cool, Shoe Discount, Delhaize, Fun, AS Adventure, enz.

Per 31 maart 2011 had Retail Estates NV 448 panden, waarvan 17 winkelpanden in het vastgoedcertificaat «Immobiële DistriLand», in portefeuille met een winkeloppervlakte van 419.346m². De bezettingsgraad van deze panden bedraagt 98,15%. In het totaal heeft Retail Estates NV 15,72 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat «Immobiële DistriLand» en bezit ze op datum van dit Prospectus 82,54% van dit certificaat. Dit vastgoedcertificaat bezit 17 winkelpanden met een investeringswaarde van 21,15 mio EUR. De reële waarde van deze panden bedroeg 20,64 mio EUR per 31 maart 2011. 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, op een pro-rata basis. Vermits Retail Estates NV geen controle uitoefent over de naamloze vennootschap Immobiële DistriLand (de emittent van de certificaten) wordt deze vennootschap niet opgenomen in de geconsolideerde financiële staten van Retail Estates NV.

ALGEMENE INLICHTINGEN

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Op datum van dit Prospectus (rekening houdend met de Transactie) bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates NV 121.398.805,20 EUR, vertegenwoordigd door 5.395.408 Aandelen met stemrecht en zonder vermelding van de nominale waarde.

¹⁰De vaste activa bestemd voor verkoop zijn hierin inbegrepen.

RECHTSVORM

Retail Estates NV heeft van bij haar oprichting gekozen voor de rechtsvorm van de naamloze vennootschap, omdat deze de beste garanties biedt voor een gelijke behandeling van alle aandeelhouders. Bovendien heeft Retail Estates NV haar eigen managementteam uitgebouwd dat het volledige management en het vastgoed en administratief beheer waarneemt, waardoor de continuïteit van het management wordt gewaarborgd en de beschikbare knowhow binnen het bedrijf wordt gehouden. Het spreekt voor zich dat het beheer van de bevak gebeurt in het uitsluitend belang van de aandeelhouders. De bijdrage van projectontwikkeling voor eigen rekening ten opzichte van de rentabiliteit is hiervan een goed voorbeeld.

AANDEELHOUDERSCHAP

Op basis van transparantieverklaringen die de Vennootschap heeft ontvangen is ongeveer 48,18%¹¹ van het aandeelhouderschap bekend. Op basis daarvan zijn de belangrijkste aandeelhouders: KBC Groep NV en verbonden vennootschappen (10,41%), Federale Verzekeringen (5,66%), Arcopar CVBA en verbonden vennootschappen (5,02%), Groep Stichting Administratie 'Het Torentje' en verbonden vennootschappen (6,91%), de heer Christian Polis en Retail Estates NV (4,63%), Ageas NV en verbonden vennootschappen (2,07%), Axa NV en verbonden vennootschappen (5,72%), Dexia NV en verbonden vennootschappen (4,69%) en Matexi NV en verbonden vennootschappen (3,07%).

RAAD VAN BESTUUR EN COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur van Retail Estates NV bestaat uit 10 bestuurders, zijnde de voorzitter, 8 niet-uitvoerende bestuurders en 1 uitvoerend bestuurder, met name de gedelegeerd bestuurder. Van de 10 bestuurders kwalificeren 3 bestuurders (de heren Tinant, Ragoen en Lippens) als onafhankelijk overeenkomstig artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat de beslissingen genomen worden in het belang van de Vennootschap. In het bijzonder worden leden verkozen die relevante kennis bezitten inzake detailhandel, vastgoedinvesteringen en – financiering, het beheer van genoteerde vennootschappen in het algemeen en vastgoedbevaks in het bijzonder.

De commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor (de «Commissaris»).

¹¹ Dit cijfer stemt mogelijk niet overeen met de werkelijkheid. Overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007 het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen moet elke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt daarvan melding maken indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, hetzij alleen hetzij in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. Overeenkomstig Artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 heeft de Vennootschap bovendien haar recht uitgeoefend om een bijkomende openbaarmakingdrempel van 3% op te leggen. De mogelijkheid bestaat dus dat de vermelde aandeelhouders inmiddels Aandelen hebben verworven of vervreemd zonder dat zij overeenkomstig de toepasselijke wetgeving of de statuten van de Vennootschap, daarvan melding moesten maken.

GESELECTEERDE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE

Geconsolideerde balans

Onderstaande tabel bevat de geconsolideerde balans per 31 maart 2009, 2010 en 2011.

	31.03.11	31.03.10	31.03.09
Vaste Activa	506.981	449.091	389.864
Goodwill			
Immateriële vaste activa	74	112	177
Vastgoedbeleggingen	505.588	448.326	388.993
Projectontwikkelingen			
Andere materiële vaste activa	264	295	333
Financiële vaste activa	1.033	293	340
Handelsvorderingen en andere vaste activa	22	65	22
Vlottende Activa	15.296	4.150	8.632
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	10.778	1.274	6.389
Handelsvorderingen	682	717	548
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.482	1.321	880
Kas en kasequivalenten	1.150	642	582
Overlopende rekeningen	205	195	233
TOTAAL ACTIVA	522.278	453.241	389.496
Eigen vermogen	229.607	191.040	158.259
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	229.607	190.506	158.259
Kapitaal	112.989	103.851	86.523
Uitgiftepremies	33.418	24.358	10.045
Reserves	77.100	66.673	66.447
Resultaat	27.646	23.021	19.874
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12.449	-11.179	-10.810
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.096	-16.218	-13.820
Minderheidsbelangen		534	
Verplichtingen	292.671	262.201	240.237
Langlopende verplichtingen	273.958	248.536	227.299
Langlopende financiële schulden	261.768	231.643	213.120
Kredietinstellingen	261.768	231.643	213.039
Financiële leasing		0	80
Andere langlopende verplichtingen	12.189	16.892	14.179
Kortlopende verplichtingen	18.713	13.666	12.938
Kortlopende financiële schulden	7.177	5.879	504
kredietinstellingen	7.177	5.798	428
Financiële leasing		80	76
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.914	5.630	10.298
Andere kortlopende verplichtingen	361	196	195
Overlopende rekeningen	2.260	1.961	1.942
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	522.278	453.241	389.496

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Onderstaande tabel bevat de geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 maart 2009, 2010 en 2011.

	31.03.11	31.03.10	31.03.09
Huurinkomsten	34.261	30.817	26.115
Met verhuur verbonden kosten	-416	-317	-375
Netto huurresultaat	33.845	30.500	25.740
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.015	3.187	1.759
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.352	-3.463	-1.882
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-39	-22	-19
Vastgoedresultaat	33.469	30.202	25.599
Technische kosten	-1.036	-981	-761
Commerciële kosten	-99	-101	-34
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-40	-81	-52
Beheerskosten vastgoed	-1.018	-905	-825
Andere vastgoedkosten	-11	-42	-33
Vastgoedkosten	-2.204	-2.110	-1.705
Operationeel vastgoedresultaat	31.266	28.092	23.894
Algemene kosten van de vennootschap	-2.067	-1.930	-1.832
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	29.199	26.162	22.061
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	-305	127
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.395	1.760	1.808
Operationeel resultaat	39.599	27.617	23.996
Financiële opbrengsten	528	237	599
Intrestkosten	-13.071	-12.234	-10.149
Andere financiële kosten	-80	-96	-174
Financieel resultaat	-12.623	-12.093	-9.724
Resultaat vóór belastingen	26.975	15.524	14.272
Belastingen	-283	-215	-269
NETTORESULTAAT	26.692	15.309	14.003
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep ¹²	26.692	15.328	14.003
Toelichting:			
Netto Courant Resultaat (aandeel groep)	16.292	13.874	12.068
Resultaat op de portefeuille	10.400	1.454	1.935
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.11	31.03.10	31.03.09
Aantal gewone aandelen in omloop	5.061.663	4.639.127	3.845.381
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	4.915.380	4.213.191	3.845.381
Netto winst per gewoon aandeel (in €)	5,43	3,63	3,64
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)	5,43	3,63	3,64
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	3,30	3,25	3,17
Netto courant resultaat per aandeel (in €) ¹³	3,31	3,29	3,13
Componenten van het globaalresultaat	31.03.11	31.03.10	31.03.09
Nettoresultaat	26.692	15.309	14.003
Andere elementen van het globaalresultaat			
Impact op de reële waarde van geachte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.270	-1.374	-2.283
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.122	-2.398	-13.080
Globaalresultaat	32.544	11.537	-1.360

Retail Estates NV heeft na de datum van haar laatst gecontroleerde jaarrekening (gegevens per 31 maart 2011) ook reeds financiële informatie over het eerste kwartaal van het lopende boekjaar gepubliceerd. Hiervoor wordt verwezen naar sectie 12.7.

¹² Het resultaat van de groep is hoger dan het nettoresultaat doordat het resultaat op de minderheidsbelangen negatief is (zie IAS 27).

¹³ 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 3,27€ per aandeel per 31.03.2011 versus 3,13€ per aandeel per 31.03.2010.

2. Risicofactoren

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Deze sectie beoogt de toelichting van bepaalde risico's met betrekking tot de Emittent en de Aandelen. De beleggers worden verzocht rekening te houden met de hieronder beschreven risico's, onzekerheden en alle andere relevante informatie die in dit Prospectus voorkomen alvorens tot beleggen over te gaan. Deze risico's zouden immers aanleiding kunnen geven tot een vermindering van de netto actief waarde van de Aandelen en bijgevolg een verlies voor de beleggers van hun hele of gedeeltelijke belegging. De beleggers worden er bovendien ook op gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van de informatie die gekend was op de datum van dit Prospectus. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan op de datum van dit Prospectus niet wordt aangenomen dat ze, als ze zich – in de toekomst – voordoen, een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie.

2.1. Risico's in verband met Retail Estates NV en haar activiteiten

2.1.1. Marktrisico's

RISICO'S VERBONDEN AAN DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR

Retail Estates NV is blootgesteld aan lokale, regionale, nationale en internationale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen die de markten kunnen beïnvloeden waarin haar vastgoed is gesitueerd. Wijzigingen in de voornaamste macro-economische indicatoren of een algemene economische vertraging op een of meer van deze markten, kan een negatieve weerslag hebben op:

- **de huurwaarden en bezettingsgraad:** ook al reageert de vastgoedsector trager en in mindere mate op negatieve schommelingen van de economische conjunctuur, een aanhoudende recessie kan een negatieve weerslag hebben op de investeringen in winkelvastgoed. Een te groot aanbod van nieuwe gebouwen en het aantal niet-bezette ruimtes kunnen de huren doen dalen waardoor huurders bij hernieuwing hun huur wensen te reduceren of verhuizen naar goedkopere locaties.

Op datum van dit Prospectus heeft Retail Estates NV in haar relatie met haar huurders weinig gevolgen ondervonden van de huidige negatieve evolutie van de economische conjunctuur. Zo blijven zowel de bezettingsgraad (98,15%¹⁴ op 31 maart 2011) als het huurincasso op historisch hoog niveau. De vastgestelde resistentie vindt allicht zijn oorzaak in het consumentengedrag dat de activiteiten van de huurders van de Vennootschap (die hoofdzakelijk discounters zijn) ten goede komt. Een eventuele terugloop van de consumptiebestedingen die ook de omzetcijfers van de huurders van de Vennootschap zou treffen, kan evenwel risico's voor de Vennootschap opleveren voor haar activiteitsniveau en ontwikkelingsperspectieven. Een negatieve invloed van de economische cycli die leidt tot een dalende omzet van de huurders van de Vennootschap zou immers een indirect effect kunnen hebben op de investeringen en huren van perifeer winkelvastgoed (daling van de vraag).

¹⁴ Aantal leegstaande m²/totaal aantal verhuurbare m².

In de retailsector wordt dit risico van huurdaling en verhuis echter afgezwakt door de grote trouw die huurders van perifeer winkelvastgoed betuigen aan hun verkooppunten. Dit is enerzijds het gevolg van de kwaliteit van de ligging en anderzijds van de toekenning van de socio-economische vergunning die met betrekking tot het gebouw wordt afgeleverd, geen verband houdt met de identiteit van de huurder doch wordt toegekend aan de verhuurder. 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 ontwikkeling van de rentetarieven:** niveauschommelingen van de rentetarieven kunnen in beperkte mate een invloed hebben op het bedrag van de financiële lasten van Retail Estates NV doch in aanzienlijke mate op de reële waarde van de door Retail Estates NV gehouden afdekkingsinstrumenten zoals opgenomen in de balans van Retail Estates NV volgens de boekhoudnorm IAS 39. Een daling van de rentetarieven zal, gelet op de verregaande afdekking van de rente-evoluties door afdekkingsinstrumenten, nauwelijks de financiële lasten verminderen maar wel aanleiding geven tot een negatieve evolutie van de waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten op de balans. Een stijging van de rente zal daarentegen niet leiden tot hogere financiële kosten door de afgesloten afdekking. Bovendien zal op de balans de stijging aanleiding geven tot een waardestijging van de rente-afdekkingsinstrumenten. Retail Estates NV bezit enkel toegelaten afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, en dit in overeenstemming met de geldende wetgeving. De daling van de kortetermijnrentetarieven sinds het afsluiten van de diverse rente-afdekkingsinstrumenten heeft per 31 maart 2011 een negatieve variatie in de reële waarde van deze instrumenten tot gevolg gehad voor een bedrag van 9,10 mio EUR wat een verbetering vertegenwoordigt ten opzichte van 31 maart 2010 toen deze negatieve variatie nog 16,22 mio EUR bedroeg. Aangezien 86% van de kredieten gefinancierd zijn met een vaste rentevoet heeft een daling of stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat.
- **de ontwikkeling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium:** de waardering van de vastgoedportefeuille heeft een impact op de resultatenrekening van de Vennootschap en op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen van 93,22 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 1,7% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 6,54 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds de oprichting van de Vennootschap steeds gestegen of minstens stabiel gebleven. Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt die een stijging van de yield doen vermoeden. 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. In het boekjaar 2009-2010 werden 27 panden verkocht met een netto verkoopprijs van 47,37 mio EUR. In het afgelopen boekjaar werden 13 panden verkocht met een netto verkoopprijs van 8,64 mio EUR. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde. Bovendien zouden waardedalingen op de vastgoedmarkt investeringsopportunities kunnen scheppen tegen aantrekkelijkere rendementen.
- **de solvabiliteit van de huurders:** de economische vertraging verhoogt het risico van het vertrek of het financieel in gebreke blijven van de huidige huurders (alsook van de andere medecontractanten van de Vennootschap) en de moeilijkheid om nieuwe huurders te

vinden voor de ruimten die komen leeg te staan. Op datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap dit nog niet op substantiële wijze ondervonden. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 30% van het openstaand bedrag op 31 maart 2011, zijnde een risico van 0,083 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDMARKT IN HAAR GEHEEL

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de Vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector.

De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld betreffen het eventuele overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en de bezettingsgraad van haar gebouwen, eventuele moeilijkheden om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven, en het risico van verliezen bij eventuele verkopen ten opzichte van de historische aanschaffingswaarde.

ECONOMISCHE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VENNOOTSCHAP

Elke belegging houdt een bepaald risico in. Dat geldt ook voor beleggingen in vastgoed. De belegging in een vastgoedbevak met een gediversifieerde vastgoedportefeuille biedt echter een zekere risicospreiding. Vanuit de volgende oogpunten is de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV echter weinig gediversifieerd:

- **lokale effecten:** bij ongelijkmatige evolutie van het consumentenvertrouwen en/of werkloosheid per regio of gemeente kunnen lokaal bij de huurders aanzienlijke omzetzakeringen optreden;
- **commercieel:** de 20 belangrijkste huurders van Retail Estates NV vertegenwoordigden 63,26% van het huurincasso (283 van de 448 winkelpanden) per 31 maart 2011. Deze panden vertegenwoordigen 60,66% van de totale verhuurbare oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Deze bedrijven behoren tot de leidinggevende filiaalbedrijven in de sectoren waarin ze werkzaam zijn en vertegenwoordigen een kleiner risico dan zelfstandige uitbaters van individuele winkelpanden. Indien echter een van hen onverwacht in financiële problemen zou komen, kan een grotere impact gevreesd worden.

2.1.2. Operationele en vastgoedgebonden risico's

RISICO VERBONDEN AAN DE HUURINKOMSTEN

De duurzaamheid van de cashflows van Retail Estates NV is hoofdzakelijk afhankelijk van de zekerheid op lange termijn van de huuropbrengsten. Retail Estates NV is echter blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op de tussentijdse vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. In dergelijke gevallen is het immers niet uitgesloten dat nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten terwijl de kosten verbonden aan elke eigendom meestal niet evenredig aan de lagere huuropbrengsten kunnen worden verminderd. Dit betekent dan ook dat het risico niet kan worden uitgesloten dat de nettohuurinkomsten dalen.

De huurcontracten worden meestal afgesloten voor een duur van negen jaar met een 3-jaarlijkse opzegmogelijkheid voor de huurder (deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid is een bepaling van dwingend recht uit de handelshuurwetgeving).

Indien in het kader van een negatieve evolutie van de consumentenbestedingen de omzet bij de huurders van de Vennootschap zou dalen en dus ook hun rentabiliteit, neemt de kans toe dat zij van hun driejaarlijkse opzegmogelijkheid zullen gebruik maken om de huurovereenkomst op te zeggen. Bij algemene daling van de omzetten in de detailhandel zal de wederverhuring allicht moeilijker en/of aan lagere huurprijzen kunnen geschieden wat een negatieve impact zal hebben op de bezettingsgraad en/of de huurinkomsten van de Vennootschap. Vermits het consumentenvertrouwen op datum van dit Prospectus in België nog niet extreem gedaald is en de huurders van de Vennootschap hoofdzakelijk discounter zijn, heeft de Vennootschap hiervan nog weinig effect ervaren. In de periode van 1 april 2011 tot 31 maart 2013 lopen (op geconsolideerde basis) 57 huurovereenkomsten af welke een huurincasso van 2,76 mio EUR vertegenwoordigen.

RISICO VAN LEEGSTAND EN VERLIES AAN HUURINKOMSTEN

De bezettingsgraad¹⁵ op 31 maart 2011 bedroeg 98,15% (98,25% op 31 maart 2010). De leegstaande panden zijn echter dikwijls het voorwerp van een handelshuurovereenkomst onder opschortende voorwaarden (bouwvergunning, socio-economische machtiging).

¹⁵De bezettingsgraad = verhuurde oppervlakte van de onroerende goederen in verhouding tot de totale verhuurbare oppervlakte.

Op jaarbasis kan een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag hebben op het huurincasso van Retail Estates NV van ongeveer 0,35 mio EUR.

Bovendien zou het risico van leegstand en het daaruit voortvloeiend risico op verlies van huurinkomsten in de toekomst aanzienlijk kunnen stijgen in geval van een conjunctuurcrisis (zie hoger «Risico's verbonden aan de economische conjunctuur»).

Het discountimago beschermt de meerderheid van de huurders wel tegen de effecten van een lichte terugloop van het consumentenvertrouwen, maar bij een aanhoudende en diepe terugval van consumentenbestedingen is er omzetverlies te verwachten bij alle bedrijven die in de detailhandel actief zijn. Bij omzetzakking komt de rentabiliteit van de activiteiten van de huurders bij sommige van hun verkooppunten onder druk waardoor het risico bestaat dat huurders bij de driejaarlijkse vervaldag hun huurovereenkomst opzeggen of bij de afloop van deze overeenkomst de huur niet verlengen.

RISICO VAN HET FINANCIËEL IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE HUURDERS

De Vennootschap is eveneens blootgesteld aan het risico dat haar huurders financieel in gebreke blijven ongeacht de huidige economische omstandigheden. Daarenboven kan de huidige recessie nadelige gevolgen hebben voor de huurders (zie hoger «Risico's verbonden aan de economische conjunctuur»). Bovendien is de Vennootschap niet verzekerd voor wanbetaling door de huurders.

Om dit risico te beperken, heeft de Vennootschap een procedure ingevoerd voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Bovendien wordt, in overeenstemming met de gangbare marktpraktijk, van de huurders meestal een huurwaarborg van 3 à 6 maanden huur geëist bovenop de wettelijke voorrechten die verhuurders genieten op de inboedel van het gebouw. De wetgeving op de handelshuurovereenkomst biedt de huurders echter een uitgebreide en langdurige bescherming welke bij betwistingen door de bevoegde rechters dikwijls soepel in het voordeel van de huurder wordt geïnterpreteerd. In uitzonderlijke gevallen kan deze bankwaarborg dan ook ontoereikend zijn.

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN

De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille zoals blijkt uit de onafhankelijke waarderingsverslagen (zie in dat verband paragraaf 10.2.4, «Waardering»). Een negatieve variatie van 1% van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium heeft een weerslag van ongeveer -5 mio EUR op het nettoresultaat, van ongeveer -0,99 EUR op de intrinsieke waarde per Aandeel (voor de Transactie) en van ongeveer 0,51% op de schuldratio.

RISICO VAN SCHADEGEVALLEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer risico's dekken zoals brand, storm, waterschade, enz.) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 221,82 mio EUR op 31 maart 2011. Dit bedrag vertegenwoordigt 44% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (505,59 mio EUR). De reële waarde stemt overeen met de som van de verzekerde verkoopwaarde van de opstallen met de waarde van de bouwgrond. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten (onder meer slijtage, ouderdom, geleidelijk verval en asbest). De dekking is tot een door de Vennootschap bepaald bedrag beperkt, in functie van de heropbouwkost. Het voorkomen van een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zou aanzienlijke financiële gevolgen voor de Vennootschap kunnen hebben op middellange termijn door de stijging van de verzekeringspremies. Het risico op huurdering bij een schadegeval waarbij een onroerend goed geheel of gedeeltelijk onbruikbaar is, is verzekerd gedurende een periode van maximaal 36 maanden. Tot aan de heroprichting van het gebouw wordt de huurdering vergoed op basis van de huur die geldt op het ogenblik van het schadegeval.

In de voorbije 3 jaar werd één winkelpand door brand vernietigd. Een winkelpand te Hoeselt werd in november 2009 door brand vernietigd en kan niet wederopgebouwd worden in zijn oorspronkelijke configuratie. De vergoeding die door de verzekeraar werd betaald is op 30 maart 2010 geherinvesteerd in de aankoop van een winkelpand te Mechelen, Brusselsesteenweg 441/2, waarop een beter rendement werd bekomen, aangezien er een hoger huur betaald wordt dan voor het pand te Hoeselt. De op datum van dit Prospectus door de Vennootschap betaalde verzekeringspremies zijn voor vergelijkbare risico's dezelfde als de premies betaald in de driejarige periode voorafgaand aan het vermelde schadegeval.

Schade aan vastgoed in aanbouw is verzekerd voor zover deze niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer valt. Er zijn de voorbije 3 jaar geen schadegevallen bekend met vastgoed in aanbouw die ten laste van de Vennootschap zijn.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN GROTE WERKEN

Afhankelijk van de huursituatie van de gebouwen voert Retail Estates NV belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit. Zo bestaat het risico dat werken dienen uitgevoerd te worden ingevolge slijtage van de gebouwen door gebruik door de huurders, of met het oog de verandering van het architecturaal concept van de buitengevels teneinde het risico op leegstand te verminderen (gelet op de evoluerende wensen van potentiële huurders).

Met het oog op de beheersing van de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken, past Retail Estates NV een technische en budgettaire opvolging en een gedetailleerde planning toe.

Hoewel Retail Estates NV bij de onderhandeling van de contracten met de algemene aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze echter niet volledig worden uitgesloten. In het verleden werden vertragingen in de oplevering van nieuwbouw winkelpanden opgetekend tot maximaal 3 maanden.

INFLATIERISICO

De huurcontracten van de Vennootschap bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de Vennootschap is blootgesteld betreft vooral de kosten, onder meer verbonden aan renovatiewerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, zoals in functie van de concurrentie tussen aannemers en de kost van de materialen, waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen. De felle stijging van de petroleum prijzen in 2008 heeft gedurende enkele maanden tot een dergelijke situatie geleid.

Per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex kan de variatie van de huurinkomsten op 0,34 mio EUR op jaarbasis worden geschat.

DEFLATIERISICO

Retail Estates NV is gedeeltelijk tegen het deflatierisico beschermd. Bij een eventuele daling van de huurprijzen ingevolge deflatie voorzien nagenoeg alle huurovereenkomsten van Retail Estates NV dat de huurprijs in geen geval kan zakken beneden het niveau van de basishuur (zijnde de huur bij het afsluiten van de huurovereenkomst).

Een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar boven de basishuur wordt niet uitgesloten.

RISICO VERBONDEN AAN DE ONTEIGENING

Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend. In de praktijk heeft Retail Estates NV sinds 1998 enkel onteigeningen gekend van groenzone en/of parkings in functie van wegeniswerken, maar geen onteigening van een winkelpand.

RISICO'S VERBONDEN AAN FUSIE-, SPLITSING- OF OVERNAMEVERRICHTINGEN

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV werd verworven in het kader van de overname van bedrijven of de verwerving van aandelen. Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen wordt, bij fusie of splitsing door overname, het geheel van de activa en passiva van het patrimonium (fusie) of van de ingebrachte gebouwen met de bijbehorende contracten, schulden, lasten en risico's (splitsing) op de Vennootschap overgedragen. Bij de verwerving van aandelen draagt de Vennootschap, pro rata van haar participatie, de passiva van deze vennootschap.

Hoewel de Vennootschap de bij dit soort transacties gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence onderzoeken op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven bedrijven, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Vennootschap werden overgedragen.

SPECIFIEKE RISICO'S VERBONDEN AAN EVENTUELE TRANSACTIES BUITEN BELGIË

Buiten België en Luxemburg heeft de Vennootschap minder ervaring met en kennis van de buitenlandse markten en de partijen waarmee zij op deze markten overeenkomsten mocht sluiten. Dit risico heeft zich op heden nog niet aangediend vermits geen investering buiten deze landen werden uitgevoerd.

MILIEURISICO'S

Hoewel de Vennootschap toeziet op de naleving van de wetgeving en in dit opzicht op alle nodige deskundigen een beroep doet, is zij toch blootgesteld aan het risico van niet-naleving van deze wettelijke verplichtingen.

De bevak is bovendien blootgesteld aan milieurisico's. Op een aantal locaties waar de Vennootschap winkelpanden bezit, werden er voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuילend 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 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 milieurisico's waaraan Retail Estates NV, als eigenaar van vastgoed, blootgesteld is, betreffen vooral risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van overeenkomstig de geldende wetgeving verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten, koudegroepen die cfk's bevatten, enz. Mochten dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, dat kan dit vrij aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor Retail Estates NV (werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, enz.). Deze situaties hebben zich tot op heden slechts in beperkte mate voorgedaan bij verbouwingswerken aan bestaande panden die grondverzet vereisen.

Retail Estates NV doet het nodige om, onder meer afhankelijk van de ontwikkeling van de technische middelen, het milieuaspect in het due diligence onderzoek te integreren dat voorafgaand aan elke verwerving van vastgoed wordt uitgevoerd, en de verkopers van onroerende goederen tot sanering te verplichten.

Ondanks de uitgevoerde studies kent Retail Estates NV als vastgoedeigenaar milieurisico's en kan zij bijgevolg aansprakelijkheidsrisico's niet volledig uitsluiten.

RISICO VERBONDEN AAN HET PERSONEELSVORLOOP

Rekening houdend met haar relatief kleine personeelsteam, is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap.

RISICO VAN RECHTSVORDERINGEN

De Vennootschap is en kan in de toekomst partij zijn bij rechtsvorderingen. In het bijzonder treedt de Vennootschap als eiser op in een aantal incassodossiers. Het betreft vorderingen, welke als oninbaar werden verwerkt bij het afsluiten van de jaarrekeningen op 31 maart 2011, maar waar de Vennootschap alsnog hoopt tot recuperatie van een gedeelte/ volledig te kunnen overgaan. Als verweerder is de Vennootschap betrokken in 4 geschillen die het voorwerp uitmaken van provisies aangelegd in de jaarrekening. Rekening houdend met de specifieke onzekerheid van elk geschil kan niet worden uitgesloten dat de Vennootschap in de toekomst aanzienlijke passiva oploopt.

EVOLUTIES IN DE HUURMARKT

Het spreekt voor zich dat zich hier verschillende risico's voordoen. Deze risico's situeren zich niet enkel op het vlak van leegstand, maar ook van verhuurbaarheid, kwaliteit van de huurders, veroudering van de gebouwen en de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt. In eerste instantie zouden deze risico's zich vertalen in een neerwaartse evolutie van de huurwaarden. 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. In dergelijke situaties kan zelfs de gebruikelijke bankwaarborg van 3 à 6 maanden huur onvoldoende alle risico's opvangen. De wetgeving op de handelshuurovereenkomst biedt de huurders immers een uitgebreide en langdurige bescherming welke bij betwistingen door de bevoegde rechters dikwijls soepel in het voordeel van de huurder wordt geïnterpreteerd.

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 tijdige en correcte 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 (het zogenaamde groot onderhoud). Het dagelijks opvolgen van kleine schadegevallen valt onder verantwoordelijkheid van de huurders.

MARKTWAARDE VAN PERIFEER WINKELVASTGOED

De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoedexperten. Een daling van de reële waarde leidt tot een daling van het eigen vermogen van de vennootschap en een stijging van de waarde 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 goed gelegen terreinen, oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere investeerders als die 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 nog altijd minder gevoelig is vermits deze veelal meer eigen middelen inzetten.

RISICO'S MET BETREKKING TOT HET BEKOMEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN SOCIO-ECONOMISCHE MACHTIGINGEN

De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in aanzienlijke mate bepaald door het al dan niet aanwezig zijn 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 alhoewel er huurders voor gevonden werden. Het management probeert in dergelijke situaties de risico's te beperken door bij de wederverhuring te kiezen voor kandidaat-huurders van wie de activiteiten de beste kansen bieden om op een korte termijn de vereiste vergunningen te bekomen. In de praktijk dient een nieuwe socio-economische machtiging bekomen te worden bij bijna alle huurderswisselingen die gepaard gaan met een wijziging van het assortiment van de uitgebate handelszaak.

Retail Estates NV is ook blootgesteld aan het risico van niet-naleving door de huurders van de socio-economische wetgeving, stedenbouwkundige en andere reglementaire verplichtingen.

COMPLIANCE RISICO'S

Hieronder valt het risico dat de relevante wet -en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Retail Estates NV beperkt dit risico door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers en bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet -en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs.

Voor wat de werking van de Raad van Bestuur betreft dienen de toepassing van de Corporate Governance Code (beschikbaar op www.retailstates.com) en de wetgeving inzake belangenconflicten de compliance risico's zo sterk mogelijk te beperken.

2.1.3. 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.

risico's verbonden aan het statuut van 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.

2.1.4. Financiële risico's

RENTE RISICO'S

51% van het balanstotaal van de Groep wordt gefinancierd door rentedragende verplichtingen, de vennootschap is bijgevolg onderhevig aan een renterisico. Dit risico wordt onder meer 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.

LIQUIDITEITSRISICO

Retail Estates NV is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien. Op 31 maart 2011 bedroeg het bedrag aan kasmiddelen 1,15 mio EUR. Per 31 maart 2011 was het werkkapitaal van Retail Estates NV negatief voor een bedrag van 3,42 mio EUR. Retail Estates NV beschikte op 31 maart 2011 over 20,5 mio EUR niet gebruikte krediet- faciliteiten.

Op 31 maart 2011 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de financieringen 4,8 jaar.

RISICO VERBONDEN AAN DE SCHOMMELINGEN VAN DE REËLE WAARDE VAN DE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Voor de afdekking van het renterisico op langtermijnrekeningen welke aangegaan werden aan een vlottende rentevoet, maakt Retail Estates NV gebruik van «interest rate swaps». De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. De negatieve variatie heeft echter geen impact op het netto resultaat van Retail Estates NV aangezien het om afdekkingen gaat 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.

RISICO VERBONDEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJEN

Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een rente-afdekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling.

Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Retail Estates NV een beroep op verschillende referentiebanken op de markt. Hierdoor kan tevens een zekere diversificatie van de herkomst van haar financieringen en van de rente-afdekkingsinstrumenten worden verzekerd waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.

Retail Estates NV onderhoudt handelsrelaties met 6 banken, zijnde KBC Bank, BNP Paribas Fortis Bank, Dexia, ING Belgium, Banco Monte Paschi en Banque LBLux.

De bank die tegenpartij is voor de afdekkingsinstrumenten is in principe dezelfde bank als die welke de kredietlijn heeft toegekend.

Retail Estates NV herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar openstaande schulden tav elke bank.

Retail Estates NV's financieel model steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedroeg 1,15 mio EUR op 31 maart 2011.

De schuldratio van de Vennootschap bedroeg 53,38% op 31 maart 2011. De schuldratio wordt als volgt berekend (volgens het KB van 7 december 2010): de totale verplichtingen verminderd met het bedrag van de overlopende rekeningen en de (negatieve) waarde van de afdekkingsinstrumenten, gedeeld door het totaal actief min de positieve waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten.

RISICO VERBONDEN AAN DE COVENANTS VAN DE FINANCIERINGSCONTRACTEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (covenants) niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Globaal genomen bepalen de contracten als covenant dat (i) de schuldratio van de Vennootschap onder de 60% moet blijven, (ii) de Vennootschap haar statuut als vastgoedbevak moet behouden, (iii) haar operationeel resultaat hoger moet liggen dan een bepaald veelvoud van haar financiële lasten (cash), en (iv) dat de vastgoedportefeuille een minimale omvang moet behouden. Bovendien is de Vennootschap in geval van een wijziging in de controle

over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals omschreven in de financieringscontracten (met inbegrip van elk geschil dat geacht wordt aanzienlijke nadelige gevolgen te kunnen hebben), blootgesteld aan het risico gedwongen te worden tot een vervroegde terugbetaling van haar leningen.

Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat één of meer van deze voorwaarden niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen evenmin worden uitgesloten.

WISSELKOERSRISICO

Tot op heden investeert Retail Estates NV uitsluitend in de eurozone en loopt de Vennootschap geen wisselkoersrisico's.

2.2. Risico's verbonden aan de Aandelen

LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL

De Aandelen zijn sinds 31 maart 1998 toegelaten tot de verhandeling op de markt die thans Euronext Brussel wordt genoemd.

Dit laat echter niet toe het bestaan van een perfecte liquide markt voor de Aandelen te verzekeren. Bovendien biedt het Aandeel een vrij beperkte liquiditeit (in de periode van 1 april 2010 tot en met 31 maart 2011 bedroeg de omloopsnelheid van de in omloop zijnde aandelen 9,48%).

DILUTIE VAN HET AANDEEL

	Toestand op 31 maart 2011 (duizenden)	Toestand voor inbreng 27 juni 2011 (duizenden)	Impact inbreng (duizenden)	Toestand na inbreng (dui- zenden)
Kapitaal	113.889,00	115.878,00	5.520,00	121.398,00
Kosten van kapitaalverhoging	-900,00	-900,00		-900,00
Uitgiftepremies	33.418,00	35.726,00	6.480,00	42.206,00
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten-en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12.449,00	-12.449,00		-12.449,00
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.096,00	-9.096,00		-9.096,00
Reserves	77.100,00	77.100,00		77.100,00
Overgedragen winst	27.646,00	27.646,00		27.646,00
TOTAAL	229.608,00	233.905,00		245.905,00
Intrinsieke waarde	45,36	45,42		45,58
Fractiewaarde	22,50	22,5		22,5

De globale impact van de Transactie, waarbij in totaal 245.348 Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven (aan een Uitgifteprijs gebaseerd op de gemiddelde slotkoers gedurende 30 dagen voorafgaand aan de Uitgifte van 51,21 EUR per Nieuw Aandeel, verminderd met 2,295 EUR, zijnde het vooropgesteld nettodividend voor het boekjaar 2010-2011 na afhouding van de roerende voorheffing, zijnde 48,91 EUR per Nieuw Aandeel), heeft een dilutief effect van 4,5% op de Bestaande Aandeelhouders wat hun aandeel in het kapitaal en op het vlak van de stemrechten betreft (zie ook paragraaf 13.1, «Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Retail Estates NV op datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen»).

Deze Transactie verschaft Retail Estates NV de mogelijkheid om een aantal projectontwikkelingen gedeeltelijk met eigen middelen te financieren. De combinatie van huidige Transactie en deze projectontwikkelingen zorgt ervoor dat het rendement en de schuldgraad van de Transactie gelijk zijn aan het rendement en de schuldgraad van de Vennootschap waardoor er bijna geen verwatering optreedt van de winst per Aandeel. Er treedt wel een kleine verwatering op van de winstdeelname doordat de kapitaalverhoging heeft plaatsgevonden op 27 juni 2011, waar de Nieuwe Aandelen al delen in de winst vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 april 2011.

Er is geen financiële verwatering van de Bestaande Aandeelhouders aangezien de Uitgifteprijs van 48,91 EUR niet lager was dan de netto-investeringswaarde per 31 maart 2011 (45,36 EUR).

VOLATILITEIT VAN DE AANDELENKOERS

Bepaalde veranderingen of ontwikkelingen van externe of interne omstandigheden (zoals het fiscaal statuut van vastgoedbevaks), alsook eventuele publicaties dienaangaande kunnen de aandelenkoers beïnvloeden. Overigens kunnen economische, monetaire en financiële factoren tijdens bepaalde periodes uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Een dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de aandelenkoers om redenen die geen enkel verband houden met de operationele resultaten.

Bovendien kunnen marktschommelingen en de huidige economische conjunctuur een grotere volatiliteit van de aandelenkoers tot gevolg hebben.

Overigens mag de Uitgifteprijs niet worden gezien als een aanwijzing voor de marktprijs van de Aandelen.

Daarom kan de Vennootschap op geen enkele wijze voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen na dit verzoek tot toelating van de Nieuwe Aandelen tot verhandeling.

DALING VAN DE KOERS VAN DE AANDELEN

De verkoop van een bepaald aantal Aandelen op de markt of de indruk dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan een negatief effect hebben op de aandelenkoers. De Vennootschap kan op geen enkele wijze zulk eventueel nadelig effect op de aandelenkoers voorspellen.

De aandelenkoers zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal Aandelen verkopen (des te meer daar geen lock-up verbintenis is aangegaan). De aandelenkoers zou tot onder de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen kunnen dalen. Bovendien zouden dergelijke verkopen het in de toekomst voor de Vennootschap moeilijker kunnen maken om Aandelen uit te geven of te verkopen op een ogenblik en tegen een prijs die zij geschikt acht.

3. Algemene mededelingen

3.1. Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

De Nederlandstalige versie van dit Prospectus werd op 19 september 2011 door de FSMA goedgekeurd, overeenkomstig artikel 23 van de Prospectuswet en artikel 53 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel in van de FSMA over de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch over de situatie van de Emittent.

3.2. Voorafgaande waarschuwing

De potentiële beleggers worden verzocht zich een eigen opinie te vormen over de Emittent en de aan de (effecten van) de Emittent verbonden kansen en risico's. De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in dit Prospectus mogen niet worden geïnterpreteerd als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Deze worden verzocht hun persoonlijke adviseurs te raadplegen wat de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten betreft verbonden aan de verhandeling van de effecten uitgegeven door de Emittent. Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in dit Prospectus bevelen wij potentiële beleggers aan zich tot een bevoegd persoon te wenden of tot een persoon die gespecialiseerd is in advies over de verwerving van financiële instrumenten. De Nieuwe Aandelen werden door geen enkele federale of lokale autoriteit met bevoegdheid inzake effecten, noch door een regulerende autoriteit in België of in het buitenland aanbevolen. De beleggers zijn de eindverantwoordelijken voor de analyse en de beoordeling van de voordelen en risico's verbonden aan de verhandeling van door de Emittent uitgegeven financiële instrumenten.

De informatie in de Prospectus mag enkel als nauwkeurig aangenomen worden op de datum vermeld op de voorpagina van deze Prospectus. De bedrijfsvoering, financiële situatie, resultaten uit activiteiten van de Vennootschap en de informatie in deze Prospectus kunnen sindsdien gewijzigd zijn.

3.3. Gegevens op geconsolideerde basis

Elke verwijzing in het Prospectus naar de portefeuille van de Vennootschap alsook haar patrimonium, cijfergegevens en activiteiten moet worden begrepen op geconsolideerde basis met inbegrip van die van haar dochterondernemingen vermeld onder paragraaf 7.4.1 («*Samenstelling van de groep*»), uitgezonderd wanneer uit de context of uit een uitdrukkelijke vermelding het tegengestelde blijkt.

3.4. Beperkingen met betrekking tot de verspreiding van het prospectus

GEEN BOD

De verspreiding van dit Prospectus kan in sommige landen door wettelijke of reglementaire bepalingen beperkt zijn. Elke persoon in het bezit van dit Prospectus moet zich informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moet deze naleven. Dit Prospectus of elk ander document met betrekking tot de notering van de Nieuwe Aandelen vormt geen aanbod tot inschrijving op of uitnodiging tot

verhandeling van effecten uitgegeven door de Emittent. Dit Prospectus of elk ander document met betrekking tot de notering van de Nieuwe Aandelen mag niet buiten België worden verspreid, tenzij in overeenstemming met de geldende wetgevingen of reglementen.

Elke persoon die, om welke reden dan ook, dit Prospectus in deze landen verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de geadresseerde op de bepalingen van dit deel wijzen.

ANDERE LANDEN

Uitgezonderd in België werd in geen enkele ander land (inclusief, doch niet beperkt tot, Australië, Canada, Japan, het Verenigd Koninkrijk, de Verenigde Staten en Zwitserland) een toelating tot notering van de Nieuwe Aandelen aangevraagd of zal er één worden gedaan.

De Nieuwe Aandelen werden en zullen niet geregistreerd worden uit hoofde van de US Securities Act van 1933 of bij enige administratieve overheid van effecten van een Amerikaanse Staat of bij enige andere regelgevende overheid in de Verenigde Staten. Met voorbehoud van bepaalde uitzonderingen mogen de Nieuwe Aandelen op het grondgebied van de Verenigde Staten niet voor inschrijving worden aangeboden, noch worden gekocht of verkocht.

3.5. Beschikbaarheid van het Prospectus

Onder voorbehoud van bepaalde beperkingen beschreven in paragraaf 3.4 hierboven («*Beperkingen met betrekking tot de verspreiding van het Prospectus*»), zullen vanaf 27 september 2011 gratis exemplaren van het Prospectus in het Nederlands op verzoek verkrijgbaar zijn op de maatschappelijke zetel, Retail Estates, Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel. 02 568 10 20).

Bovendien, met voorbehoud van dezelfde beperkingen zal het Prospectus, rond 27 september 2011 kunnen worden geraadpleegd op de websites van Retail Estates: www.retailstates.com

3.6. Definitie van de belangrijkste termen van het Prospectus

Aandelen	De aandelen, uitgegeven door Retail Estates NV, die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder vermelding van de nominale waarde.
Asverco NV	Asverco NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0415.571.853.
Belgian Wood Center NV	Belgian Wood Center NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0422.793.108.
Belgium Retail 1Luxembourg SARL	Belgium Retail 1 Luxembourg s.à.r.l., een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Luxemburgs recht, met maatschappelijke zetel te L-2449 Luxemburg, 8, Boulevard Royal, ingeschreven in het handelsregister onder nummer B 152250.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van de Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 5.150.060 Bestaande Aandelen voor de uitgifte van de Nieuwe Aandelen die in de vorm van aandelen aan toonder (voor 1 januari 2008), van aandelen op naam, of in gedematerialiseerde vorm werden uitgegeven. Sinds 1 januari 2008 worden de Aandelen aan toonder, ingeschreven op effectenrekeningen, van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde Aandelen en de term 'Aandelen op effectenrekening' verwijst naar gedematerialiseerde Aandelen.
Champion Invest NV	Champion Invest NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0417.530.956.
Commissaris	De commissaris van Retail Estates NV, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.
Depatri NV	Depatri NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0427.422.580.
Emittent	Retail Estates NV.
Flanders Retail Invest BVBA	Flanders Retail Invest BVBA, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0442.680.482.
Finsbury Properties NV	Finsbury Properties NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0878.249.777.
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
KB van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
KB van 7 december 2010	Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.
Keerdok Invest NV	Keerdok Invest NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0428.634.288.
Nieuwe Aandelen	De 245.348 Aandelen die in het kader van de Transactie werden uitgegeven.
Poperinge Invest NV	Poperinge Invest NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0463.388.245.
Prospectus	Dit document, opgesteld met het oog op de toelating van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel zoals door de FSMA goedgekeurd op 19 september 2011 overeenkomstig artikel 23 van de wet van 16 juni 2006 en artikel 53 van de wet van 20 juli 2004.
Raad van Bestuur	De raad van bestuur van Retail Estates NV.
Retail Estates NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Retail Estates NV, een vastgoedbevak, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel. 02 568 10 20), met ondernemingsnummer 0434.797.847, RPR Brussel. Elke verwijzing naar Retail Estates NV's portefeuille, patrimonium en activiteiten moet worden begrepen op geconsolideerde basis met inbegrip van die van Retail Estates NV's dochterondernemingen Keerdok Invest NV, Finsbury Properties NV, , Belgium Retail 1 Luxembourg s.à.r.l., Poperinge Invest NV, Asverco NV en Depatri NV, Flanders Retail Invest BVBA. Verkoopcenter 'tHoutland NV en Belgian Wood center NV, uitgezonderd wanneer uit de context of uit een uitdrukkelijke vermelding het tegengestelde blijkt.
Transactie	De transactie in het kader waarvan de Nieuwe Aandelen werden uitgegeven, zijnde de kapitaalverhoging naar aanleiding van de partiële splitsing van Fun Belgium NV, waarbij 3 winkelpanden werden ingebracht in Retail Estates NV.
Uitgifte	De uitgifte van de Nieuwe Aandelen in het kader van de Transactie.
Uitgifteprijs	48,91 EUR, zijnde de gemiddelde slotkoers van het Retail Estates aandeel op Euronext gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de akte van de kapitaalverhoging, verminderd met 2,295 EUR, zijnde het vooropgestelde netto dividend voor het boekjaar 2010-2011.

PROSPECTUS

Vastgoedbevak	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal die vastgoedbeleggingen tot doel heeft en die onder andere onder de toepassing van de wet van 20 juli 2004, het KB van 7 december 2010 en het KB van 14 november 2007 valt.
Vennootschap	Retail Estates NV.
Verkoopcenter 'tHoutland NV	Verkoopcenter 'tHoutland NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, met ondernemingsnummer 0439.599.941.
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van Beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen.
Wet van 20 juli 2004	De wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

4. Informatie betreffende de verantwoordelijkheid voor het Prospectus, de beperking van deze verantwoordelijkheid en algemene opmerkingen

4.1. Verantwoordelijke voor het Prospectus

De Emittent (Retail Estates NV, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, België) draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus.

4.2. Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus

Na daartoe redelijkerwijs de nodige maatregelen te hebben genomen, verklaart de Emittent dat de gegevens in dit Prospectus naar haar weten met de werkelijkheid overeenstemmen, geen weglatingen bevatten die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen en alle nodige informatie voor de beleggers bevat om zich een oordeel te kunnen vormen over het patrimonium, de activiteit, de financiële situatie, de resultaten en de vooruitzichten van de Emittent.

4.3. Taal

Dit prospectus is enkel beschikbaar in het Nederlands.

4.4. Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot de aanvraag tot toelating tot de notering van de Nieuwe Aandelen informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn vermeld. Indien dergelijke informatie werd verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd als zijnde toegestaan of erkend door de Emittent.

De verklaringen in dit Prospectus werden gegeven op de datum vermeld op het voorblad van dit Prospectus. Mocht tussen de datum van dit Prospectus en de toelating tot de notering van de Nieuwe Aandelen een belangrijk nieuw feit optreden dat de beoordeling van de Aandelen door de beleggers kan beïnvloeden, dan zal dit overeenkomstig het Belgisch recht in een supplement bij het Prospectus moeten worden vermeld. Dit supplement zal op dezelfde wijze als het Prospectus door de FSMA moeten worden goedgekeurd en volgens dezelfde modaliteiten als het Prospectus moeten worden bekendgemaakt.

4.5. Toekomstgerichte informatie

Het Prospectus bevat toekomstgerichte informatie, vooruitzichten en schattingen, opgesteld door het management van de Vennootschap, betreffende de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en van de markt waarop deze actief is.

Sommige van deze verklaringen, vooruitzichten en schattingen kenmerken zich door het gebruik van woorden zoals, zonder exhaustief te zijn: 'denkt', 'anticipeert', 'verwacht', 'overweegt', 'wens', 'is voornemens', 'vertrouwt op', 'plant', 'tracht', 'meent', 'kan' en 'blijft', alsook gelijksoortige uitdrukkingen of het gebruik van de toekomstige tijd, en bevatten elementen die niet op historische feiten berusten.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen berusten op diverse hypothesen en beoordelingen van bekende of onbekende risico's,

onzekerheden en andere factoren, die op het moment dat ze werden gegeven, redelijk werden geacht, maar die achteraf al dan niet onjuist kunnen blijken te zijn. De werkelijkheid is moeilijk te voorspellen en kan afhangen van factoren waarover de Vennootschap geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt in de huidige algemene economische context nog versterkt, in het bijzonder voor wat de negatieve impact van deze onzekerheid op de gezondheid van de financiële markten betreft, waardoor onder meer de renteontwikkeling en de evolutie van de financiële gezondheid van de huurders moeilijk voorspelbaar is. Bijgevolg kunnen de werkelijke resultaten, financiële situatie, prestaties, verwezenlijkingen van de Vennootschap of marktresultaten aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen impliciet of expliciet inhouden. Rekening houdend met deze onzekerheden, worden de beleggers verzocht zich niet blindelings op de toekomstgerichte verklaringen te baseren. Bovendien gelden eventuele vooruitzichten en schattingen slechts op de redactiedatum van dit Prospectus. De Vennootschap verbindt zich er niet toe deze vooruitzichten of schattingen te actualiseren om rekening te houden met eventuele veranderingen in haar verwachtingen ter zake of met veranderingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke vooruitzichten of schattingen berusten, tenzij zij hiertoe verplicht is overeenkomstig de Belgische wetgeving, in welk geval de Vennootschap een supplement bij dit Prospectus zal publiceren.

4.6. Informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, berust alle informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en alle andere informatie in dit Prospectus, op verslagen opgesteld door de Commissaris en de vastgoedexperts, of op de eigen schattingen van de Raad van Bestuur van de Vennootschap die deze informatie als redelijk beschouwt.

De door derden verstrekte informatie werd correct in het Prospectus weergegeven. Voor zover de Vennootschap wist of op basis van gepubliceerde informatie redelijkerwijs had kunnen weten, werd geen enkel gegeven weggelaten waardoor deze informatie onnauwkeurig of bedrieglijk kan zijn.

De Vennootschap en haar respectieve adviseurs hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de informatie over de markt aan verandering onderhevig en kan deze informatie niet systematisch met zekerheid worden gecontroleerd vanwege de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de gegevens die aan de basis van de informatie liggen.

4.7. Afronding van financiële en statistische informatie

Sommige financiële en statistische gegevens in het Prospectus werden afgerond. Het kan dus zijn dat de som van sommige gegevens niet gelijk is aan het weergegeven totaal.

4.8. Geconsolideerde portefeuille

Dit Prospectus werd opgesteld op basis van de geconsolideerde portefeuille van de Emittent, d.w.z. met inbegrip van haar dochtervennootschappen vermeld onder paragraaf 7.4.1 («*Samenstelling van de groep*»). Uitgezonderd andersluidende vermelding houden alle cijfers, grafieken en andere gegevens rekening met deze geconsolideerde portefeuille.

5. korte beschrijving van de vennootschap Retail estates NV en dochterondernemingen en overzicht van de Wettelijke controleurs van de rekeningen

5.1. Retail Estates NV

De algemene vergadering van 29 juni 2009 van Retail Estates NV verlengde het mandaat van de Commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor, en dit voor een looptijd van 3 jaar die eindigt na de gewone algemene vergadering van 2012.

De vaste honoraria van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates NV bedragen 0,065 mio EUR excl. BTW op jaarbasis.

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 0,051 mio EUR excl. BTW op jaarbasis. De honoraria van Deloitte voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten, bedroegen 0,017 mio EUR excl. BTW voor het boekjaar, en betreffen hoofdzakelijk de controle van economische en financiële gegevens met betrekking tot acquisitiedossiers zoals bedoeld in artikel 133 § 7 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Commissaris heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van het verslag van de Commissaris van 27 mei 2011 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2011, het verslag van de Commissaris van 28 mei 2010 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2010 en het verslag van de Commissaris van 29 mei 2009 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2009. Deze verslagen zijn opgenomen in Bijlagen 1, 2 en 3 van het Prospectus.

De bovenvermelde verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud.

5.2. Asverco NV

Asverco NV is een dochteronderneming van Retail Estates NV, van wie Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks via een andere dochtervennootschap 100% van de aandelen bezit.

Asverco NV werd op 9 juli 1975 opgericht onder de benaming Asverco S.A.

Op 30 november 2010 verwierf Retail Estates NV alle aandelen van Asverco NV, samen met alle aandelen van Depatri NV via een inbreng in natura in het kader van een kapitaalverhoging onder het toegestaan kapitaal voor een inbrengwaarde van 7,26 mio EUR.

Bij de laatste buitengewone algemene vergadering van 20 december 2004 werd het kapitaal verhoogd tot 62.000 EUR.

Bij beslissing van bijzondere algemene vergadering van 30 november 2010 werd de zetel van de Vennootschap verplaatst naar 1740 Ternat, Industrielaan 6. De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van Asverco NV van 30 november 2010 ging over tot de benoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor) als commissaris van Asverco NV voor een duur van 3 jaar.

5.3. Belgium Retail 1 Luxembourg SARL

Belgium Retail 1 Luxembourg SARL is een 100% dochteronderneming van Retail Estates NV.

Deze vennootschap werd opgericht op 28 februari 2010 met een kapitaal van 5.910.000 EUR door middel van een inbreng in natura van 3 onroerende goederen door Belgium Retail 1 NV (vroegere dochtervennootschap van Retail Estates NV). De vennootschap is gevestigd in het Groothertogdom Luxemburg, Luxemburg, Boulevard Royal 8. Ingevolge de fusie door absorptie van 31 maart 2010 van Belgium Retail 1 NV kwamen alle 59.100 aandelen Belgium Retail 1 Luxembourg SARL in handen van Retail Estates NV. Belgium Retail 1 Luxembourg SARL is eigenaar van een winkelcomplex te Strassen (Groot-Hertogdom Luxemburg), bestaande uit voormelde 3 onroerende goederen.

Op 6 januari 2010 werd er een overeenkomst afgesloten met de beheervenootschap Luxembourg Management Company Group SA, waarbij overeengekomen werd om Gordale Marketing Limited aan te stellen als commissaris en dit voor een periode van 6 jaar met ingang van 26 februari 2010. Het honorarium bedraagt 10.000 EUR op jaarbasis.

5.4. Poperinge Invest NV

Poperinge Invest NV is een 100% dochteronderneming van Retail Estates NV.

Deze vennootschap werd opgericht op 22 december 1999 onder de benaming Coeman Invest NV met een kapitaal van 72.000 EUR. Op 31 december 2010 verwierf Retail Estates NV alle aandelen van Poperinge Invest NV.

De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 9 mei 2011 ging over tot de benoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8 B), ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, als commissaris van Poperinge Invest NV voor een duur van 3 jaar.

Bij de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 werd onder meer beslist de benaming te wijzigen in Poperinge Invest, de verschillende categorieën aandelen af te schaffen en de datum van de jaarvergadering te wijzigen.

5.5. Depatri NV

Depatri NV is een dochteronderneming van Retail Estates NV, van wie Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks via een andere dochtervennootschap 100% van de aandelen bezit.

Depatri NV werd op 25 oktober 1984 opgericht onder de benaming Depatri NV.

Op 30 november 2010 verwierf Retail Estates NV alle aandelen van Depatri NV, samen met alle aandelen van Asverco NV via een inbreng in natura in het kader van een kapitaalverhoging onder het toegestaan kapitaal voor een inbrengwaarde van 7,26 mio EUR. Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht de dato 30 november 2010, beschikbaar op www.retailstates.com.

Bij de laatste buitengewone algemene vergadering van 19 september 2005 werd het kapitaal verhoogd tot 350.000 EUR.

Bij beslissing van bijzondere algemene vergadering van 30 november 2010 werd de zetel van de Vennootschap verplaatst naar 1740 Ternat, Industrielaan 6.

De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 20 mei 2011 ging over tot de benoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8 B, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckbroeck, bedrijfsrevisor) als commissaris van Depatri NV voor een duur van 3 jaar.

5.6. Keerdok Invest NV

Keerdok Invest NV is een dochteronderneming van Retail Estates NV, van wie Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks via een andere dochtervennootschap 100% van de aandelen bezit.

Keerdok Invest NV werd op 11 maart 1986 opgericht onder de benaming Immo W. Marcelo.

Deze aandelen werden door Retail Estates NV verworven op 30 mei 2008 door middel van een overeenkomst overdracht van aandelen. Op 1 juli 2008 verwierf Retail Estates NV rechtstreeks (26 van de 27 aandelen) en onrechtstreeks (1 aandeel via Finsbury Properties NV) voor de prijs van 2.642.544 EUR alle aandelen van de naamloze vennootschap Keerdok Invest NV, dewelke eigenaar is van een vastgoedcomplex in Mechelen. Voor meer informatie wordt eveneens verwezen naar het persbericht de dato 4 juli 2008, beschikbaar op www.retailstates.com.

De bijzondere algemene vergadering van 30 juni 2008 ging over tot de benoeming tot van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckbroeck, bedrijfsrevisor) als commissaris van Keerdok Invest NV voor een duur van 3 jaar. Het mandaat werd door de bijzondere algemene vergadering van 30 juni 2011 verlengd tot 2014.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 29 augustus 2008 werd de naam gewijzigd in Keerdok Invest NV en werd het kapitaal verhoogd door inbreng in geld om het te brengen op 61.500 EUR vertegenwoordigd door 27 aandelen.

5.7. Finsbury Properties NV

Finsbury Properties NV is een dochteronderneming van Retail Estates NV, van wie Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks via een andere dochtervennootschap 100% van de aandelen bezit.

Finsbury Properties NV werd op 23 december 2005 opgericht met een kapitaal van 62.000 EUR.

Op 4 juli 2008 verwierf Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via haar dochtervennootschap Belgium Retail 1 NV¹⁶) alle aandelen van de naamloze vennootschap Finsbury Properties NV voor de prijs van 657.284,34 EUR. Op heden bezit Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via aankoop door haar dochtervennootschap Solido NV van Belgium Retail 1 NV) over alle aandelen van Finsbury Properties NV. Deze vennootschap was eigenaar van een bouwgrond met bouwvergunning voor 3 winkels in Neupré. De winkelpanden werden gebouwd door Retail Estates NV binnen het kader van een opstalovereenkomst.

De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 4 juli 2008 ging over tot de benoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckbroeck, bedrijfsrevisor) als commissaris van Finsbury Properties NV voor een duur van drie jaar. Het mandaat werd door de bijzondere algemene vergadering van 30 juni 2011 verlengd tot 2014.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 29 augustus 2008 werd de zetel van de vennootschap verplaatst naar 1740 Ternat, Industrielaan 6 en werden Nederlandstalige statuten aangenomen.

5.8. Verkoopcenter 'T Houtland NV

Verkoopcentrum 'T Houtland NV is een 100% dochteronderneming van Retail Estates NV, van wie Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks via een andere dochtervennootschap, 100% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 15 december 1989 onder de benaming Verkoopcenter 'T Houtland.

¹⁶ Belgium Retail 1 NV werd gefusioneerd met Retail Estates NV op 31 maart 2010.

Deze aandelen werden door Retail Estates NV verworven op 30 december 2010 door middel van een aankoop tegen kontanten. Deze vennootschap bezat op dat ogenblik alle aandelen van de NV Belgium Wood Center, welke zij verkocht heeft aan Retail Estates NV. Zij bezat toen een winkelpand in oprichting te Hoeilaart dat op 24 juni 2011 verkocht werd aan een particuliere belegger aan haar oprichtingskost.

De bijzondere Algemene Vergadering van aandeelhouders van 31 december 2010 ging over tot de benoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B), ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, als commissaris van Verkoopcenter 'T Houtland voor een duur van 3 jaar.

5.9. Belgian Wood Center NV

Belgian Wood Center NV is een 100% dochteronderneming van Retail Estates NV, van wie Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks via een andere dochtervennootschap, 100% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 15 juni 1982 onder de benaming Belgian Wood Center NV.

Deze aandelen werden door Retail Estates NV verworven op 2 januari 2011 door middel van een aankoop tegen kontanten. Deze vennootschap bezit de bouwrechten, binnen het kader van een opstalovereenkomst, voor de oprichting van een winkelcentrum van circa 10.800m² te Brugge. De bouwwerken zullen eerstdaags aanvangen, en verwacht wordt dat de winkelpanden in januari 2012 opgeleverd worden. Op 30 december 2010 bezat deze vennootschap alle aandelen van de BVBA Flanders Retail Invest. Deze werden op 2 januari 2011 verkocht aan de NV Retail Estates.

De bijzondere algemene vergadering van 31 december 2010 ging over tot de benoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor) als commissaris van Belgian Wood Center NV voor een duur van 3 jaar.

5.10. Flanders Retail Invest BVBA

Flanders Retail Invest BVBA is een 100% dochteronderneming van Retail Estates NV, van wie Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks via een andere dochtervennootschap, 100% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 31 december 1990 onder de benaming Tour-Camp BVBA.

Deze aandelen werden door Retail Estates NV verworven op 2 januari 2011 door middel van een aankoop tegen kontanten. Deze vennootschap bezit twee projectgronden van respectievelijk 58.361m² en 90.437m² groot die na het bekomen van de recentste vergunningen een commerciële erkenning krijgen. Indien tegen alle verwachtingen in, niet alle vergunningen voor 31 december 2011 verworven zijn, beschikt Retail Estates NV over de optie om de verkoopovereenkomst, waarbij zij de controle over deze vennootschap van een particuliere belegger verworven heeft, te laten ontbinden.

De bijzondere algemene vergadering van 31 december 2010 ging over tot de benoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor) als commissaris van Flanders Retail Invest BVBA voor een duur van 3 jaar.

5.11. Champion Invest NV

Champion Invest NV is een 100% dochteronderneming van Retail Estates NV.

Champion Invest NV werd op 23 september 1977 opgericht onder de benaming 'Progec sa'.

Op 5 juli 2011 heeft Retail Estates NV 1.734.518 EUR geïnvesteerd in de aankoop van de aandelen van Champion Invest NV. Deze is eigenaar van een Aldi en een winkelcomplex in aanbouw voor 3 winkels in Champion.

Bij de laatste buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2011 werd de benaming aangepast naar Champion Invest NV, het doel aangepast, het boekjaar en het tijdstip van de algemene vergadering aangepast, de zetel verplaatst en Nederlandstalige statuten aangenomen.

Tevens werd overgegaan tot de benoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor) als commissaris van Champion Invest NV voor een duur van 3 jaar.

6. Informatie over de Nieuwe Aandelen

6.1. Kader waarin de Uitgifte heeft plaatsgevonden

De Uitgifte heeft plaatsgevonden in het kader van de verwerving door Retail Estates NV van 3 winkelpanden in volle eigendom gelegen enerzijds te Mechelen en anderzijds te Sint-Joris-Winge. Retail Estates NV heeft voornoemde winkels verworven middels een inbreng in natura in het kader van de kapitaalverhoging naar aanleiding van de partiële splitsing van Fun Belgium NV op 27 juni 2011. Ingevolge deze inbreng werd het kapitaal van Retail Estates NV verhoogd met 5.520.330 EUR tegen uitgifte van 245.348 nieuwe aandelen Retail Estates NV. Het aantal aandelen dat aan de aandeelhouders van Fun Belgium NV werd toegekend, werd berekend door de overeengekomen inbrengwaarde van 12.000.000 EUR te delen door de Uitgifteprijs, zijnde de gemiddelde slotkoers van het Retail Estates aandeel op Euronext gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de akte van de kapitaalverhoging, verminderd met 2,295 EUR (zijnde het vooropgesteld netto dividend voor het boekjaar 2010-2011), zijnde 48,91 EUR.

Aangezien de Transactie een kapitaalverhoging van Retail Estates NV inhield, diende de Uitgifteprijs te voldoen aan de vereisten van artikel 13, §2,2° en §3 van het KB van 7 december 2010 op grond waarvan deze Uitgifteprijs niet minder mocht bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel of, naar de keuze van de vastgoedbevak, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Van dit laatste bedrag mocht bovendien het bedrag van het dividend met betrekking tot het boekjaar van 1 april 2010 tot en met 31 maart 2011 worden afgetrokken waarop de nieuwe aandelen geen recht geven. De Uitgifteprijs (48,91 EUR) voldeed hieraan doordat ze hoger was dan de netto-investeringswaarde per 31 maart 2011 (45,36 EUR).

Overeenkomstig artikel 31 van het KB van 7 december 2010, gebeurde de waardering van de ingebrachte onroerende goederen op grond van het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundige CB Richard Ellis op 28 april 2011, en bevestigde de deskundige voor de Uitgifte dat, gezien de economische toestand en de staat van de betrokken goederen, geen nieuwe waardering vereist was.

Artikel 30 van het KB van 7 december 2010 werd eveneens nageleefd aangezien het vastgoed van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen werd gewaardeerd door een deskundige niet meer dan 4 maanden voorafgaand aan de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel, namelijk per 31 maart 2011, en de deskundige heeft bevestigd dat, gezien de economische toestand en de staat van het vastgoed, geen nieuwe waardering vereist was.

Zoals uiteengezet in paragraaf 1.1 van dit Prospectus («*Omstandigheden waarin de Nieuwe Aandelen werden uitgegeven*»), past de Transactie zowel in de operationele als in de financiële strategie van Retail Estates NV.

6.2. Beschrijving van de Nieuwe Aandelen en de rechten eraan verbonden

De Nieuwe Aandelen zijn gewone Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, met dezelfde rechten en verplichtingen als de Bestaande Aandelen. Zij werden uitgegeven overeenkomstig het Belgische Wetboek van Vennootschappen. Overdracht van de Nieuwe Aandelen is niet onderworpen aan enige beperkingen.

6.2.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

6.2.1.1. Aard

Alle Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die kapitaal vertegenwoordigen (in EUR), van dezelfde categorie, volledig volstort, met stemrecht, zonder aanduiding van nominale waarde. Ze hebben dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen.

De Nieuwe Aandelen nemen op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de andere Aandelen. Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar.

De Nieuwe Aandelen krijgen de code ISIN BE 000 3720 340.

6.2.1.2. Vorm

De Nieuwe Aandelen zijn bij Uitgifte aandelen op naam maar kunnen vanaf hun notering omgezet worden in gedematerialiseerde Aandelen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de houders van de Nieuwe Aandelen.

6.2.2. Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn

6.2.2.1. Dividenden

Alle Aandelen nemen op dezelfde wijze deel aan de (eventuele) winsten van de Vennootschap.

Overeenkomstig artikel 20, § 4 van de wet van 20 juli 2004 dient de Vennootschap geen wettelijke reserve aan te leggen.

Overeenkomstig artikel 27, § 1 van het KB van 7 december 2010 dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen :

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting, bepaald conform het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het KB van 7 december 2010; en
- de netto-vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals beoogd in artikel 27, § 1 van het KB van 7 december 2010.

De algemene vergadering beslist, op voorstel van de Raad van Bestuur, over de bestemming van het saldo. De Raad van Bestuur kan, op zijn eigen verantwoordelijkheid, overeenkomstig de wet beslissen tot betaling van interimdividenden.

Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, vervalt uit hoofde van de Belgische wet, 5 jaar na de uitkeringsdatum het recht om de dividenden betreffende de gewone Aandelen te innen. Op die datum is de Vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen. Als de Vennootschap voor de Aandelen aan toonder beslist om de vervaltermijn van 5 jaar in te roepen, dan moeten de niet uitgekeerde bedragen, overeenkomstig de bepalingen van de Belgische wet, onbeschikbaar worden gemaakt en komen ze uiteindelijk de Belgische staat toe.

6.2.2.2. Rechten bij vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders, in verhouding tot hun rechten.

6.2.2.3. Stemrecht

Elk Aandeel geeft recht op een stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting.

6.2.2.4. Voorkeurrecht bij inschrijving

In overeenstemming met artikel 13 van het KB van 7 december 2010, bepalen de statuten van de Vennootschap dat:

- bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, kan worden beperkt of opgeheven maar enkel als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzigingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzigingsrecht dient aan volgende voorwaarden te voldoen: (i) het dient betrekking te hebben op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd en (iv) deze inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal 3 beursdagen bedragen. Dit recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voorzover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld;
- bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura, de volgende voorwaarden nageleefd moeten worden :
 - (i) de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het bijzonder verslag van de raad van bestuur over de kapitaalverhoging en in de oproeping tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
 - (ii) de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Het is toegestaan op van het in punt (b) 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;
 - (iii) behalve indien de uitgifteprijs en de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
 - (iv) het in (i) bedoelde verslag moet ook de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, 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 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.

6.2.2.5. Inkoop eigen aandelen

De Vennootschap kan haar eigen volledig volstorte Aandelen verwerven of in pand nemen tegen contanten volgens de bepalingen van een beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met artikelen 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. Diezelfde vergadering kan ook voorwaarden vaststellen voor de vervreemding van deze Aandelen.

Bij de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 werd de raad van bestuur gemachtigd om voor rekening van de Vennootschap voor een periode van 5 jaar na deze buitengewone algemene vergadering van 27 mei jongstleden, 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 voor de datum van de transactie en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie zonder dat de vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

De Raad van Bestuur is tevens gemachtigd om 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 machtiging geldt 3 jaar vanaf publicatie van de machtiging (10 juni 2011) verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 en is voor identieke termijnen verlengbaar.

De voorwaarden voor vervreemding van Aandelen die de Vennootschap heeft verworven, worden vastgesteld volgens het geval, in overeenstemming met artikel 622, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de Raad van Bestuur.

6.2.2.6. Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders kunnen uitsluitend worden gewijzigd overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet vooraf worden voorgelegd aan de FSMA, conform artikel 8 van het KB van 7 december 2010 en moet goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap.

6.2.3. Beperkingen op de vrije verhandeling van de Aandelen

Onder voorbehoud van de beperkingen die vooraan in onderhavig Prospectus werden uiteengezet (zie Hoofdstuk 1: Toelating van de nieuwe aandelen tot de verhandeling op Euronext), bestaan er geen andere beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen dan deze die van rechtswege gelden.

6.2.4. Uitgifte van Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven krachtens een beslissing van de buitengewone algemene vergadering van Retail Estates NV op 27 juni 2011. Voor meer informatie in dat verband wordt verwezen naar paragraaf 7.6.1 ("Kapitaal en Aandelen").

6.2.5. Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen

6.2.5.1. Algemeen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische wettelijke voorschriften betreffende een overnamebod of een uitkoopbod. De belangrijkste aspecten van deze wettelijke voorschriften worden hieronder uiteengezet. Er werd geen openbaar bod door een derde gelanceerd op de Aandelen van de Vennootschap op datum van dit Prospectus.

6.2.5.2. Openbaar overnamebod

Een openbaar overnamebod op de aandelen van de Vennootschap en andere effecten die toegang geven tot stemrecht (bv. warrants en converteerbare obligaties) is onderworpen aan toezicht door de FSMA. Een openbaar overnamebod moet worden uitgebracht op alle effecten met stemrecht, of die toegang geven tot stemrecht, van de Vennootschap. Vooraleer een bod uit te brengen, dient de bieder een prospectus te publiceren dat moet worden goedgekeurd door de FSMA voor publicatie.

Een overnamebod op een Belgische Vennootschap genoteerd op een Belgische gereguleerde markt is onderhevig aan de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen («Wet van 1 april 2007 op het openbaar overnamebod»), zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen («Koninklijk besluit van 27 april 2007 op het openbaar overnamebod») en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen («Koninklijk besluit van 27 april 2007 op het openbaar uitkoopbod»).

Conform deze wettelijke voorschriften moet een verplicht overnamebod worden uitgebracht wanneer een persoon, tengevolg van zijn eigen verwerving of de verwerving door met hem in onderling overleg handelende personen of door personen die handelen voor rekening van die persoon, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de stemrechtverlenende effecten verwerft van een vennootschap met maatschappelijke zetel in België waarvan (minste een deel van) de stemrechtverlenende effecten verhandeld worden op een gereguleerde markt. Deze vereiste is van toepassing op de Aandelen van Retail Estates NV.

Een verplicht overnamebod moet desgevallend worden gelanceerd aan een prijs die gelijk is aan het hoogste van de twee volgende bedragen: (i) de hoogste prijs, die over een periode van 12 maanden voor de aankondiging van het bod werd betaald voor de aandelen door de bieder of een in onderling overleg handelende persoon; en (ii) het gewogen gemiddelde van de verhandelprijs over de laatste 30 kalenderdagen voor het ontstaan van de biedplicht. Er is echter geen verplicht overnamebod vereist, onder andere, wanneer de verwerving van de aandelen het gevolg is van een inschrijving op een kapitaalverhoging met voorkeurrecht waartoe de algemene vergadering heeft beslist. De prijs kan in cash of in effecten (of in een combinatie van beiden) zijn.

Bij een verplicht overnamebod of een vrijwillig overnamebod door een bieder die controle heeft over de Vennootschap waarbij een prijs geboden wordt die bestaat uit effecten, moet er een cashalternatief geboden worden indien: (i) de prijs niet bestaat uit liquide effecten die verhandeld mogen worden op een gereguleerde markt; of (ii) de bieder of een in onderling overleg handelende persoon aandelen verwierf voor cash gedurende een periode van 12 maanden voor de publicatie van het overnamebod of tijdens het overnamebod (waarbij dit pakket aandelen, in het geval van een vrijwillig overnamebod door een controlerende aandeelhouder, meer dan 1% van de uitstaande effecten met stemrecht bedraagt). Wanneer een vrijwillig overnamebod wordt uitgebracht door een controlerende aandeelhouder, moet de prijs worden ondersteund door een waardingsverslag uitgegeven door een onafhankelijk expert (fairness opinion).

Er zijn verschillende bepalingen in het Belgische vennootschapsrecht en sommige andere bepalingen in de Belgische wet, zoals de verplichting om groot aandelenbezit bekend te maken (zie hieronder de informatie aangaande «Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen») en fusiecontrole, die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en/of toelatingen verlenen aan de Vennootschap die een onvriendelijk overnamebod, fusie, wijziging in het management of een andere wijziging inzake de controle moeilijk kunnen maken. Deze bepalingen of beslissingen zouden potentiële overnamepogingen kunnen ontmoedigen die volgens andere aandeelhouders in hun beste belang zijn en zouden de marktprijs van de aandelen van de Vennootschap nadelig kunnen beïnvloeden. Deze bepalingen kunnen ook tot gevolg hebben dat ze de aandeelhouders de mogelijkheid ontnemen om hun aandelen aan een premie te verkopen.

Overeenkomstig het KB van 7 december 2010, zou een bieder die de controle over de Vennootschap zou verwerven ingevolge een overnamebod worden beschouwd als een promotor van de Vennootschap. In dit verband wordt de aandacht gevestigd op artikel 22, § 3 van het KB van 7 december 2010 dat bepaalt dat de promotor erop moet toezien dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare vastgoedbevak continu en permanent in het bezit zijn van het publiek. Niet-naleving van deze vereiste kan leiden tot de beëindiging van het statuut als vastgoedbevak.

6.2.5.3. Uitkoop en Uitverkoop

Conform artikel 513 van het Belgisch Wetboek Vennootschappen kan een persoon of rechtspersoon, of kunnen verschillende personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, en die, samen met de vennootschap, in het bezit zijn van 95% van de effecten met stemrecht in de Vennootschap, het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven door middel van een openbaar uitkoopbod. De effecten die niet vrijwillig worden aangeboden in antwoord op dergelijk aanbod, worden geacht automatisch te zijn overgedragen aan de bieder op het eind van de procedure. De prijs die wordt betaald voor de effecten moet in cash zijn en moet de werkelijke waarde van de effecten vertegenwoordigen met het oog op de vrijwaring van de belangen van de overdragende aandeelhouders.

Indien, als gevolg van het (heropend) overnamebod, een bieder (of gelijk welke persoon die handelt in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de aandelen van de doelvennootschap bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het overnamebod heeft verworven, kan de bieder overgaan tot een vereenvoudigde uitkoop, op voorwaarde dat aan alle voorwaarden voor een dergelijke uitkoop is voldaan, om de aandelen te verwerven die nog niet verworven waren door de bieder (of gelijk welke andere persoon die dan geacht wordt te handelen samen met de bieder).

Wanneer, als gevolg van een (heropend) overnameaanbod, een bieder (of gelijk welke persoon die handelt in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de aandelen van de doelvennootschap bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het overnamebod heeft verworven, heeft elke effectenhouder het recht om de bieder zijn effecten te laten overnemen aan de inschrijvingsprijs (de zogenaamde «uitverkoop»).

Het feit dat een bieder in het bezit zou zijn van 95% van de Aandelen zou evenwel in strijd zijn met de hierboven vermelde regel dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de vastgoedbevak continu en permanent in handen moeten zijn van het publiek.

6.2.6. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de

openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) legt openbaarmakingvereisten op voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, alleen of in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. Overeenkomstig artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 heeft de Vennootschap een bijkomende openbaarmakingdrempel opgelegd van 3%¹⁷.

De hierboven vermelde openbaarmakingverplichtingen ontstaan telkens wanneer de hierboven genoemde drempels overschreden worden (naar onder of boven toe) als gevolg van onder andere:

- (i) de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten, ongeacht de manier waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bv. door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, uiteengaan, of successie;
- (ii) het passief overschrijden van deze drempels (als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht plaatsvond); of
- (iv) het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg.

De openbaarmakingbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke of rechtspersoon die «rechtstreeks» of «onrechtstreeks» stemrechtverlenende effecten of stemrechten verwerft, overdraagt of houdt. In dit opzicht wordt een natuurlijke of rechtspersoon geacht om «onrechtstreeks» stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap te verwerven, over te dragen of te houden:

- (i) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een derde die, ongeacht of hij in eigen naam optreedt of niet, optreedt voor rekening van deze natuurlijke of rechtspersoon;
- (ii) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de betekenis van Artikels 5 en 7 van het Belgisch Wetboek Vennootschappen) door deze natuurlijke of rechtspersoon; of
- (iii) wanneer deze natuurlijke of rechtspersoon de controle verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap houdt.

Bovendien moeten personen die onderworpen zijn aan kennisgeving het totale aantal potentiële stemrechten die ze bezitten vermelden in hun kennisgeving (al dan niet opgenomen in effecten). Wanneer een transparantieverklaring wettelijk vereist is, moet deze verklaring zo snel mogelijk worden bekendgemaakt aan de FSMA en de Vennootschap en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint op de handelsdag die volgt op de dag waarop de gebeurtenis plaatsvond die de kennisgevingverplichting doet ontstaan.

Schending van de openbaarmakingvereisten kan leiden tot schorsing van stemrechten, een gerechtelijk bevel om de effecten te verkopen aan een derde en/of tot strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Vennootschap moet de informatie ontvangen middels dergelijke kennisgevingen uiterlijk publiceren binnen drie handelsdagen na ontvangst van dergelijke kennisgeving. Bovendien moet de Vennootschap in de opmerkingen bij haar jaarrekening haar aandeelhoudersstructuur vermelden (zoals dit blijkt uit de ontvangen kennisgevingen). Daarnaast moet de Vennootschap het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke klasse vermelden (als die er zijn), op het eind van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Vennootschap desgevallend het totale aantal converteerbare obligaties in stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) en rechten bekendmaken, al dan niet opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (als die er zijn), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden bekomen bij de uitoefening van deze conversie - of inschrijvingsrechten en het totale aantal aandelen zonder stemrechtverlenende effecten (als die er zijn). Alle transparantiekennisgevingen die de Vennootschap ontvangt kunnen worden geraadpleegd via de website van de Vennootschap, waar ze volledig gepubliceerd worden.

6.2.7. Belastingstelsel in België

Beleggers die meer willen weten over de fiscale gevolgen in België en elders, van het bezit en de overdracht van Aandelen en de inkomsten uit dividenden, krijgen de raad advies te vragen aan hun gebruikelijke belasting- en financiële adviseurs.

¹⁷ Elke latere wijziging van deze openbaarmakingdrempels in de statuten wordt openbaar gemaakt en moet eerst worden goedgekeurd door de FSMA (net zoals alle wijzigingen aan de statuten van de Vennootschap moeten worden goedgekeurd door de FSMA conform het KB van 7 december 2010). Alle wettelijke bepalingen die gelden voor wettelijke drempels van 5% of een meervoud van 5% gelden ook volledig voor bijkomende drempels die vermeld staan in de statuten.

6.2.7.1. Voorafgaande waarschuwing

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot de verwerving, de eigendom en verkoop van Aandelen. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op het ogenblik dat dit Prospectus wordt voorgesteld behoudens wijzigingen van de Belgische wetten, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Deze samenvatting houdt geen rekening met of gaat niet over belastingwetten in landen buiten België en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele beleggers. Potentiële beleggers krijgen de raad om hun eigen adviseurs te raadplegen betreffende de fiscale gevolgen in België en in andere landen met betrekking tot de verwerving, het bezit en de verkoop van Aandelen, en over de inkomsten uit dividenden.

Voor het doel van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan Belgische personenbelasting (i.e., een individu die zijn woonplaats heeft in België of de zetel van zijn activa heeft in België, of een persoon die gelijkgesteld is aan een Belgische inwoner), (ii) een vennootschap onderworpen aan Belgische vennootschapsbelasting (i.e., een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar hoofdkantoor, of plaats van beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon die is onderworpen aan Belgische belasting op rechtspersonen (i.e., een andere rechtspersoon dan een vennootschap die is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, hoofdkantoor of plaats van beheer in België). Een Belgische niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

6.2.7.2. Dividenden

6.2.7.2.1. Principe

Volgens de heersende belastingwetgeving wordt op dividenden die worden uitbetaald door Retail Estates NV 15% roerende voorheffing geheven.

6.2.7.2.2. Belgische privébeleggers

Voor privébeleggers die Belgische inwoners zijn, is de roerende voorheffing de eindbelasting in België op hun inkomen uit dividenden. Het inkomen uit dividenden hoeft niet aangegeven te worden in de personenbelastingaangifte. Niettemin, wanneer een privébelegger kiest om het inkomen uit dividenden op te nemen in zijn/haar personenbelastingaangifte, wordt hij/zij belast op dit inkomen aan (het laagste van) het afzonderlijke tarief van 15% of aan het progressieve privé-inkomenbelastingtarief, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Wanneer het dividend wordt aangegeven in de personenbelastingaangifte, is het ook onderworpen aan een aanvullende gemeentelijke belasting.

6.2.7.2.3. Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de belasting op rechtspersonen, is de roerende voorheffing de verschuldigde eindbelasting.

6.2.7.2.4. Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen worden in principe belast op de ontvangen dividenden, aan het tarief van de vennootschapsbelasting.

De door de Vennootschap betaalde dividenden komen niet in aanmerking voor de «DBI-af trek» («DBI-af trek/déduction au titre de RDT»). Als algemene regel zijn de dividenden die de Vennootschap uitbetaalt onderworpen aan 15% roerende voorheffing. De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing compenseren met de vennootschapsbelasting en de balans is terugvorderbaar op voorwaarde dat de vennootschapsaandeelhouder volledig eigenaar is van de aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt uitbetaald of toegekend, en voor zover deze betaling en toekenning niet leidt tot een minderwaarde of kapitaalverlies op deze aandelen.

6.2.7.2.5. Niet-inwoners

Dividenden uitbetaald aan niet-inwoners zullen in principe onderworpen worden aan 15% Belgische roerende voorheffing. Sommige niet-inwoners kunnen echter een vermindering of vrijstelling van de roerende voorheffing genieten. Bepaalde verdragen om dubbele belasting te vermijden voorzien in een verminderde roerende voorheffing voor dividenden.

6.2.7.3. Gerealiseerde meer- en minwaarden

6.2.7.3.1. Belgische privébeleggers

Belgische privébeleggers worden meestal niet belast op meerwaarden die worden gerealiseerd op de verkoop, ruil of andere transfer van Aandelen (in de context van het normale beheer van zijn/haar privévermogen). Minwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

6.2.7.3.2. Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen worden meestal niet belast op meerwaarden die worden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Minwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

6.2.7.3.3. Belgische vennootschappen

De meerwaarden gerealiseerd op Aandelen door een vennootschap zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting aan normale vennootschapsbelastingtarieven. Minwaarden (uitgedrukt of gerealiseerd) zijn niet fiscaal aftrekbaar.

6.2.7.3.4. Niet-inwoners

Niet-inwoners zijn meestal niet onderworpen aan de Belgische inkomensbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen (in de context van het normale beheer van zijn/haar privévermogen). Waardeverminderingen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Rechtspersonen die niet-inwoners zijn en die onderworpen zijn aan de belasting voor niet inwonende rechtspersonen, zijn over het algemeen niet onderworpen aan de Belgische inkomensbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Minwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Niet-inwonende vennootschappen die geen Aandelen bezitten via een permanente vestiging in België zijn over het algemeen niet onderworpen aan de Belgische inkomensbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Waardeverminderingen (uitgedrukt of gerealiseerd) zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

6.2.7.4. Belasting op beurstransacties

6.2.7.4.1. Verwerving

De aankoop, verkoop en andere vorm van verwerving of overdracht tegen betaling in België van Aandelen (secundaire markt) via een «professionele tussenpersoon» is onderworpen aan een belasting op beurstransacties, die gewoonlijk 0,07% van de aankoopprijs bedraagt. Het totale bedrag van de belasting op beurstransacties is geplafonneerd op EUR 500 per transactie en per partij. In elk geval is geen belasting op beurstransacties verschuldigd door (i) professionele tussenpersonen waarnaar verwezen wordt in Artikels 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en financiële diensten, die handelen voor eigen rekening; (ii) verzekeringsmaatschappijen waarnaar verwezen wordt in Artikel 2, §1 van de Wet op het verzekeringstoezicht van 9 Juli 1975 die handelen voor eigen rekening, (iii) instellingen voor pensioenfondsen waarnaar wordt verwezen in Artikel 2, 1° van de Wet van 27 oktober 2006 op het toezicht van pensioeninstellingen; (iv) collectieve beleggingsondernemingen; of (v) niet-inwoners (bij aflevering van een certificaat van niet-inwoner in België).

6.3. Bedrag van de Uitgifte

Het totaal bedrag van de Uitgifte is 12.000.000 EUR waarvan 5.520.330 EUR als kapitaal wordt geboekt en 6.479.670 EUR als uitgiftepremie. Het bedrag van de Uitgifte is gelijk aan de inbrengwaarde van de in het kader van de Transactie ingebrachte activa.

6.4. Bepaling van de Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen bedroeg 48,91 EUR. Deze overeengekomen Uitgifteprijs is gebaseerd op de gemiddelde slotkoers van het Retail Estates-aandeel op Euronext gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de akte van de kapitaalverhoging, verminderd met 2,295 EUR, zijnde het vooropgestelde netto dividend voor het boekjaar 2010-2011. De Uitgifteprijs mocht, overeenkomstig artikel 13, §2, 2° en §3 van het KB van 7 december 2010 niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel of, naar de keuze van de vastgoedbevak, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Van dit laatste bedrag mocht bovendien het bedrag van het dividend met betrekking tot het boekjaar van 1 april 2010 tot en met 31 maart 2011 worden afgetrokken waarop de nieuwe aandelen geen recht geven. De Uitgifteprijs (48,91 EUR) voldeed hieraan doordat ze hoger was dan de netto-investeringswaarde per 31 maart 2011 (45,36 EUR).

6.5. Regeling voor de toelating tot de handel en de verhandeling van de Nieuwe Aandelen

De aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel zal worden ingediend zo spoedig mogelijk na goedkeuring van het Prospectus door de FSMA. De verhandeling van de Nieuwe Aandelen zal in principe aanvragen uiterlijk op 28 september 2011.

7. Informatie over de Emittent

7.1. Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Retail Estates NV

Retail Estates NV werd op 12 juli 1988 onder de maatschappelijke benaming Immo Budget NV opgericht.

Retail Estates NV beschikte per 31 maart 2011 direct en indirect over een vastgoedportefeuille met een reële waarde van 505,59 mio EUR in de vorm van winkelpanden en ander type vastgoed (kantoren, appartementen, opslagplaatsen, enz.) en met een oppervlakte van 419.346m². Retail Estates NV profileert zich hiermee als een nichebevak die een prominente rol speelt in de markt van het perifeer winkelvastgoed.

Die portefeuille werd bijna volledig opgebouwd sinds 1998. Voordien had de Vennootschap slechts 4 winkelpanden.

De belangrijkste stappen in deze ontwikkeling zijn als volgt samen te vatten:

12 juli 1988	Oprichting Immo Budget NV.
6 februari 1998	Wijziging maatschappelijke benaming van Immo Budget NV in Retail Estates NV.
31 maart 1998	IPO en eerste notering op Euronext Brussel na het afsluiten van het statuut als vastgoedbevak.
30 april 1999	Eerste kapitaalverhoging waarbij het kapitaal van Retail Estates NV verhoogd werd met 1,385 mio EUR om het te brengen op 16,891 mio EUR vertegenwoordigd door 1.459.794 aandelen.
1 juli 2003	Tweede kapitaalverhoging met publieke emissie van Aandelen waarbij 913.256 nieuwe Aandelen uitgegeven werden.
31 december 2003	Derde kapitaalverhoging na openbaar omruil Bod op vastgoedcertificaten «Distri-Land» waarbij 372.216 nieuwe Aandelen uitgegeven werden en het kapitaal gebracht werd op 47,043 mio EUR.
10 augustus 2005	Vierde kapitaalverhoging na fusie door overname van Retail Warehousing NV waardoor het kapitaal van Retail Estates NV verhoogd werd om het te brengen op 80.293.830,07 EUR vertegenwoordigd door 3.568.724 Aandelen.
21 november 2006	Vijfde kapitaalverhoging na fusie door overname van Sablon NV waardoor het kapitaal van Retail Estates NV verhoogd werd om het te brengen op 80.303.403,79 EUR vertegenwoordigd door 3.568.952 Aandelen.
30 november 2007	Zesde kapitaalverhoging door inbreng in het kader van de partiële splitsing van Muys NV van 2 grootschalige winkelpanden te Gentbrugge en Ninove. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 84.106.961,29 EUR vertegenwoordigd door 3.737.999 Aandelen.
30 juni 2008	Zevende kapitaalverhoging in het kader van de partiële splitsing Zebra Trading NV door inbreng van een grootschalig winkelpand te Antwerpen (Merksem). Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 85.988.681,72 EUR vertegenwoordigd door 3.821.631 Aandelen.
5 september 2008	Achtste kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng van de onverdeelde helft van een grond gelegen te Montignies-sur-Sambre. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 86.523.056,52 EUR, vertegenwoordigd door 3.845.381 Aandelen.
30 april 2009	Negende kapitaalverhoging in het kader van toegestaan kapitaal door inbreng van 60% van de Aandelen van een vastgoedvennootschap. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 92.148.056,72 EUR vertegenwoordigd door 4.095.381 Aandelen.

24 november 2009	Tiende, elfde, twaalfde en dertiende kapitaalverhoging in het kader van verschillende partiële splitsingen. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 99.092.223,75 EUR vertegenwoordigd door 4.404.004 Aandelen.
5 februari 2010	Veertiende kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van 1.104 van de 2.500 aandelen van de vastgoedvennootschap Eeklo Invest NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 103.472.163,75 EUR vertegenwoordigd door 4.598.668 Aandelen.
31 maart 2010	Vijftiende kapitaalverhoging door de inbreng in het kader van de partiële splitsing van Het Fort NV van een onroerend goed te Mechelen. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 104.382.491,25 EUR, vertegenwoordigd door 4.639.127 Aandelen.
5 mei 2010	Zestiende kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van de totaliteit van de aandelen van de vastgoedvennootschap Pillar Roeselare NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 107.670.528,75 EUR vertegenwoordigd door 4.785.262 aandelen.
21 juni 2010	Zeventiende kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van de totaliteit van de aandelen van de vastgoedvennootschap Caisse de Leasing NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 110.332.121,25 EUR vertegenwoordigd door 4.903.555 aandelen.
30 november 2010	Achttiende kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van de totaliteit van de aandelen van de vastgoedvennootschappen Depatri NV en Asverco NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 113.889.542,70 EUR vertegenwoordigd door 5.061.663 aandelen.
16 juni 2011	Negentiende kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van 5 onroerende winkelpanden gelegen te Genk (Winterslag), Houthalen-Helchteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 115.878.475,20 EUR vertegenwoordigd door 5.150.060 aandelen.
27 juni 2011	Twintigste kapitaalverhoging in het kader van een partiële splitsing van Fun Belgium NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 121.398.805,20 EUR vertegenwoordigd door 5.395.408 aandelen.

Retail Estates NV heeft sinds eind 2007 verschillende dochtervennootschappen opgeslorpt in het kader van een fusie door overneming: het betreft Retail Warehousing NV, Retail Warehousing Management BVBA, Brimmo NV, Retail Warehousing bis BVBA, Afrit 5 NV, LC Invest NV, Kairo NV, Leninvest NV, Sinac NV, Gérardchamps Invest NV, Nithosa1 NV, Immo Bartan NV, Belgium Retail 1 NV, Eeklo Invest NV, Solido NV, Vagobel NV, Caisse de Leasing NV, Dimmo Invest NV, GL Development NV, Wennel Invest NV, Electimmo NV en Pillar Roeselare NV en dit telkens zonder uitgifte van nieuwe aandelen.

7.2. Identificatie van de Emittent

7.2.1. Naam en juridische vorm

De Emittent wordt Retail Estates NV genoemd en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

7.2.2. Statuut

Retail Estates NV is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal die belegt in perifere winkelvastgoed (vastgoedbevak), gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Als vastgoedbevak valt Retail Estates NV onder de wet van 20 juli 2004 en het KB van 7 december 2010.

7.2.3. Maatschappelijke zetel en verdere gegevens

De zetel van Retail Estates NV is gevestigd te Industrielaan 6 te 1740 Ternat.

Deze mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van Bestuur.

Tel.: +32 2 568.10.20

Fax: +32 2 581.09.42

E-mail: info@retailestates.com – www.retailestates.com

7.2.4. Oprichting

Retail Estates NV werd opgericht onder de naam IMMO BUDGET NV bij akte verleden voor Meester Urbain Drieskens notaris met standplaats 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 herhaaldelijk gewijzigd, en voor het laatst op 27 juni 2011 naar aanleiding van de Uitgifte.

7.2.5. Identiteit van de oprichter

Retail Estates NV werd opgericht door particulieren, welke begin 1998 hun Aandelen overdroegen aan de promotoren van de vastgoedbevak, zijnde CERA Investment Bank (thans onderdeel van KBC Groep) en Mitiska Ventures NV, destijds Mitiska België NV genaamd. Het zijn laatstgenoemden die de erkenning als vastgoedbevak voor Retail Estates NV bekomen hebben en die de beursgang begeleid hebben in hun toenmalige hoedanigheid van promotoren van de vastgoedbevak. Mitiska België NV is in juli 2003 uit het aandeelhouderschap getreden. Beide partijen beschouwen hun taak als promotor als voltooid. De Vennootschap heeft op datum van dit Prospectus geen kennis van enige Aandelen die zouden gehouden worden door haar voormalige promotor Mitiska Ventures NV. De KBC groep is op heden nog steeds aandeelhouder zonder de controle over de Vennootschap te bezitten. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 13.1 (*"Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Retail Estates NV op datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen"*).

7.2.6. Duur

Retail Estates NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

7.2.7. Register van rechtspersonen

Retail Estates NV is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen van Brussel onder het nummer 0434.797.847.

7.3. Statuut van de Emittent: vastgoedbevak

Een vastgoedbevak is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal met als uitsluitend doel de collectieve belegging in vastgoed.

Een vastgoedbevak is onderworpen aan een strikt wettelijk regime hetgeen het nodige vertrouwen aan de belegger zou moeten geven. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de vastgoedbevak zeer veel transparantie biedt met betrekking tot haar vastgoedbeleggingen en verplicht dat ten minste 80% van het statutair resultaat (in de zin van artikel 27 van het KB van 7 december 2010) wordt uitgekeerd in de veronderstelling dat het resultaat positief is. Een vastgoedbevak geniet bovendien van fiscale voordelen (zie paragraaf 6.2.7, *«Belastingstelsel in België»*).

De vastgoedbevak is onderworpen aan de controle door de FSMA alsook aan specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken zijn de volgende:

- De vastgoedbevak moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- De aandelen van een vastgoedbevak moeten verplicht toegelaten zijn tot verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De raad van bestuur van de vastgoedbevak moet zo worden samengesteld dat de vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd.
- De activiteiten van de vastgoedbevak moeten hoofdzakelijk beperkt blijven tot het investeren van haar activa in vastgoed (in de zin van artikel 2, 20° van het KB van 7 december 2010).
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten naleven.
- De vastgoedbevak mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen marktwaarde, de vastgoedbevak mag haar vastgoed niet afschrijven.
- Het vastgoedpatrimonium van de vastgoedbevak wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bv. als de bevak aandelen uitgeeft, tot een fusie overgaat, etc.) gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal 3 jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed pas weer waarderen, nadat een periode van 3 jaar verstreken is.
- De geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de vastgoedbevak mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 53 van het KB van 7 december 2010.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van de totale inkomsten van de bevak.
- Het geven van hypotheek, zekerheden of garanties is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het geconsolideerd vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed.
- De vastgoedbevak diversifieert haar beleggingen zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn verspreid. In principe mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa worden belegd in een vastgoed geheel dat één risico vormt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 27 van het KB van 7 december 2010), verminderd met de nettodaling van de schuldgraad van de vastgoedbevak in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd in de vorm van een dividend.
- Er is een bevrijdende roerende voorheffing van 15% bij de uitkering van het dividend;
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de vastgoedbevak betreft. Alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast.
- Het voorgaande punt (vrijstelling van vennootschapsbelasting) geldt in principe niet voor de dochtervennootschappen van de vastgoedbevak. Sedert de inwerkingtreding van het KB van 7 december 2010, kunnen dochtervennootschappen van een vastgoedbevak echter van hetzelfde fiscaal regime als een vastgoedbevak genieten als ze bij de FSMA worden ingeschreven als een institutionele vastgoedbevak. Het regime voor institutionele vastgoedbevaks is minder streng dan dat voor een openbare vastgoedbevak. Een institutionele vastgoedbevak moet gecontroleerd worden door een openbare vastgoedbevak en haar aandeelhouders moeten professionele of institutionele beleggers zijn. Indien een vastgoedbevak ervoor kiest om het statuut van institutionele vastgoedbevak aan te vragen voor een of meer van haar dochtervennootschappen, dan dient zij dit normaliter eveneens voor al haar andere dochtervennootschappen te doen. De dochtervennootschappen van Retail Estates NV hebben niet het statuut van institutionele vastgoedbevak.

7.4. Organisatiestructuur

7.4.1. Samenstelling van de groep

Op datum van dit Prospectus heeft Retail Estates NV de volgende dochterondernemingen (welke allemaal zijn opgericht naar Belgisch of Luxemburgs recht):

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in%)
Asverco NV	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0415 571 853	100%
Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl	Industrielaan 6- 1740 Ternat	LU 23887588	100%
Poperinge Invest NV	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0469 388 245	100%
Depatri NV	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0427 422 580	100%
Finsbury Properties NV	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0878 249 777	100%
Keerdok Invest NV	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0428 634 288	100%
Verkoopcenter 'T Houtland NV	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0439 599 941	100%
Belgian Wood Center NV	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0422 793 108	100%
Flanders Retail Invest BVBA	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0442 680 482	100%
Champion Invest NV	Industrielaan 6- 1740 Ternat	BE0417 530 956	100%

7.4.2. Structuur en organisatie

Zoals vermeld in paragraaf 7.2.1 ("Naam en juridische vorm») heeft Retail Estates NV de vorm van een naamloze vennootschap. Deze vorm biedt volgens de Raad van Bestuur de beste garanties voor een gelijke behandeling van alle aandeelhouders.

Op basis van de transparantieverklaringen die de Vennootschap voor de Uitgifte had ontvangen was (onmiddellijk na de Uitgifte) ongeveer 45,89%¹⁸ van het aandeelhouderschap bekend. Op basis daarvan waren de belangrijkste aandeelhouders:

Aandeelhouder	Aangemelde deelneming voor de Uitgifte	% op ogenblik van aanmelding	% van aangemelde deelneming na de Uitgifte
KBC Groep NV	561.449	14,69	10,41
Federale Verzekeringen	305.432	7,99	5,66
Arcopar en verbonden vennootschappen	271.102	7,09	5,02
Groep Stichting Administratie 'Het Torentje'	256.704	6,72	4,76
Christian Polis (in onderling overleg met Retail Estates NV)	250.000	6,10	4,63
Ageas NV	111.549	2,20	2,07
Axa NV	308.623	7,01	5,72
Dexia NV	252.819	5,28	4,69
Matexi-groep	158.108	3,12	2,93
Publiek	2.919.622	39,8	54,11
TOTAAL	5.395.408	niet relevant	100

Voor meer informatie (inclusief wijzigingen ingevolge recente transparantieverklaringen die Retail Estates NV in de periode tussen de Uitgifte en de datum van dit Prospectus heeft ontvangen) wordt verwezen naar paragraaf 13.1 («Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Retail Estates NV op datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen»).

De samenstelling van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV wordt beschreven in paragraaf 8.2.1 («Raad van Bestuur»).

¹⁸ Dit cijfer stemde mogelijk niet overeen met de werkelijkheid. Overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007 het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen moet elke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt daarvan melding maken indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, hetzij alleen hetzij in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. Overeenkomstig Artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 heeft de Vennootschap bovendien haar recht uitgeoefend om een bijkomende openbaarmakingdrempel van 3% op te leggen. De mogelijkheid bestond dus dat de vermelde aandeelhouders inmiddels Aandelen hadden verworven of vervreemd zonder dat zij overeenkomstig de toepasselijke wetgeving of de statuten van de Vennootschap, daarvan melding moesten maken.

7.5. Maatschappelijk doel en regels met betrekking tot de verdeling van de beleggingen

7.5.1. Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel van Retail Estates NV wordt vermeld in artikel 3 van haar statuten. De vennootschap heeft als doel het collectief beleggen vanuit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in de vastgoedbevak wetgeving.

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

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is. De vennootschap mag hypotheek 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 hoofddorde worden uitgeoefend).

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

7.5.2. Regels voor de verdeling van de beleggingen

De activa van de Vennootschap worden belegd in vastgoed zoals beschreven in artikel 2, 20° van het KB van 7 december 2010.

In overeenstemming met artikel 39 § 1 van het KB van 7 december 2010, mag geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat één enkel

vastgoed geheel vormt of dat dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%. Onder een «vastgoed geheel» wordt verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de Vennootschap als één risico dient te worden beschouwd. Voormelde beperking is van toepassing op het ogenblik van de relevante verrichting. Op deze beperking kan door de FSMA een afwijking worden toegestaan wanneer de vastgoedbevak aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is, gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en de omvang ervan. In geen geval kan een afwijking worden toegestaan als de geconsolideerde schuldratio van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De beleggingen in effecten, andere dan het hierboven bedoelde vastgoed, gebeuren in overeenstemming met de criteria vastgelegd door de artikelen 34 en 35 van het KB van 7 december 2010, dat verwijst naar de criteria vastgelegd in de artikelen 47 en 51 van het KB van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging.

De Vennootschap mag bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. Bovendien mag de bevak toegelaten afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Deze aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een vastgelegd beleid ter dekking van de financiële risico's en dient ook bekendgemaakt te worden in de financiële verslagen.

De vastgoedbevak mag slechts effecten (die geen vastgoed zijn) houden indien ze zijn toegelaten tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals bedoeld in artikel 2,3°,5° of 6° van de wet van 2 augustus 2002.

De Vennootschap mag als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten. Indien er aan haar geen koopoptie is verleend, mag de netto-investering in die overeenkomsten, zoals bedoeld in de IFRS-normen, op het ogenblik van de sluiting van die overeenkomsten niet meer bedragen dan 10% van de activa van de Vennootschap, conform artikel 36 van het KB van 7 december 2010.

De Vennootschap mag, ten bijkomende titel, een of meer onroerende goederen in leasing geven, met of zonder aankoopoptie.

7.6. Maatschappelijk kapitaal en Aandelen

7.6.1. Kapitaal en Aandelen

Sinds de Uitgifte bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap 121.398.805,20 EUR. Gedurende de voorgaande boekjaren werden diverse kapitaalverhogingen doorgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hierover werd vermeld in 7.1. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 5.395.408 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

Op 27 juni 2011 werd in het kader van de Transactie een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Estates NV gehouden. De volledige tekst van de oproeping (met de agenda van de vergadering) is te vinden op de website van Retail Estates NV (www.retailstates.com/investors_relations/aandeelhoudersinformatie/algemene_en_buitengewone_algemene_vergaderingen).

De buitengewone algemene vergadering heeft alle voorstellen tot besluit in de bovenstaande agenda integraal goedgekeurd, waardoor het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates NV 121.398.805,20 EUR bedraagt op datum van dit Prospectus, vertegenwoordigd door 5.395.408 Aandelen met stemrecht en zonder vermelding van nominale waarde. In dit kader wordt verwezen naar Hoofdstukken 1 en 2, en meer bepaald naar paragraaf 2.2 («Risico's verbonden aan de Aandelen»).

7.6.2. Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd het kapitaal in een of meerdere keren te verhogen ten belope van maximaal 113.889.542,70 EUR, wat zou kunnen leiden tot een aanzienlijk grotere stijging van het eigen vermogen wanneer rekening wordt gehouden met de uitgiftepremies.

Deze machtiging werd verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011, voor een duur van 5 jaar vanaf de publicatie van de notulen van deze vergadering, zijnde 10 juni jongstleden. De verleende machtiging is dus geldig tot 10 juni 2016. De machtiging kan één of meerdere malen worden vernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van 5 jaar.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan dwingende bepalingen van Belgisch recht, 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, naargelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe Aandelen. Het is de Raad van Bestuur toegestaan om het voorkeurrecht van 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 één van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders

een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van de nieuwe effecten, conform artikel 6.4 van de statuten van Retail Estates NV en artikel 13 van het KB van 7 december 2010.

Indien de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie geboekt worden op 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 afgeschaft worden bij beslissing van de Algemene Vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennoetschappen. Het bedrag dat onder uitgiftepremie wordt geboekt wordt niet in rekening gebracht bij het bepalen van het saldo van het toegestaan kapitaal.

De raad van bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van Vennoetschappen, het geplaatste maatschappelijke kapitaal te verhogen nadat de vennootschap door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011.

De Raad van Bestuur heeft reeds eenmaal, naar aanleiding van de kapitaalverhoging van 16 juni 2011, gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit Prospectus 111.900.610,20 EUR bedraagt.

7.6.3. Eigen Aandelen

De Vennoetschap heeft geen eigen Aandelen in bezit. De dochtervennoetschappen van de Vennoetschap bezitten evenmin Aandelen van de Vennoetschap.

7.6.4. Liquiditeitscontract

Retail Estates NV heeft op 28 april 2004 een liquidity provider overeenkomst afgesloten met KBC Securities om de verhandelbaarheid van haar Aandelen te bevorderen. Deze ontvangt hiervoor een vergoeding van 25.000 EUR excl. btw op jaarbasis.

Het voorgaande houdt meer in het bijzonder in dat KBC Securities voor eigen rekening, naar best vermogen en eigen inzichten, met aankoop- en verkooporders in de markt aanwezig zal zijn gedurende de handelsuren van Euronext. Deze taak van KBC Securities beoogt de liquiditeit van het Aandeel te verhogen, doch zonder dat zij evenwel een perfecte liquiditeit garandeert en binnen de grenzen van maximale posities die zij met Retail Estates NV heeft afgesproken.

7.7. Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten en het Corporate Governance Charter

De statuten en het Corporate Governance Charter kunnen worden geraadpleegd op de website van Retail Estates NV (www.retailstates.com).

7.7.1. Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, directie- en toezichtsorganen

De Raad van Bestuur bestaat uit minstens drie bestuurders en maximaal twaalf bestuurders, al dan niet aandeelhouders. De Raad van Bestuur wordt zo samengesteld dat de Vennoetschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. De samenstelling van de Raad van Bestuur wordt bepaald op basis van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een evenredige 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 financiële aspecten van het beheer van een vastgoedvennoetschap en een vastgoedbevak in het bijzonder en/of beleidsvoering in beursgenoteerde vennoetschappen.

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV bestaat momenteel uit 10 bestuurders, zijnde de voorzitter, 8 niet-uitvoerende bestuurders en 1 uitvoerende bestuurder, met name de gedelegeerd bestuurder.

Van de 10 bestuurders kwalificeren 3 bestuurders als onafhankelijk overeenkomstig artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen.

Aan het hoofd van de Vennoetschap wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen enerzijds de verantwoordelijkheid voor het organiseren, leiden en informeren van de Raad van Bestuur, welke toebehoort aan de Voorzitter, en anderzijds de operationele verantwoordelijkheid van de bedrijfsleiding, welke toebehoort aan de CEO.

De CEO legt aan de Raad van Bestuur verantwoording af over de uitoefening van zijn bevoegdheden.

7.7.2. Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen

Er is slechts één categorie Aandelen. De statuten bevatten geen voorrechten of bijzondere rechten voor bepaalde Aandelen. Elk Aandeel kent de wettelijk bepaalde rechten toe. Deze rechten werden beschreven in paragraaf 6.2 («Beschrijving van de Nieuwe Aandelen en de rechten eraan verbonden»).

7.7.3. Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen

De jaarlijkse algemene vergadering van Retail Estates NV vindt plaats de laatste maandag van de maand juni om 15.00 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de vergadering de volgende werkdag plaats om hetzelfde uur.

De algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de Raad van Bestuur of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden op vraag van de aandeelhouders die één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

De bijeenroeping bevat de agenda en wordt opgesteld overeenkomstig de wet.

Om te worden toegelaten tot de algemene vergadering moeten de houders van gedematerialiseerde aandelen uiterlijk 5 werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergadering en op de in de oproeping aangeduide plaats, een overeenkomstig artikel 474 van het Wetboek van Vennootschappen opgesteld attest neerleggen waaruit de onbeschikbaarheid blijkt van de gedematerialiseerde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn moeten de houders van aandelen op naam of hun vertegenwoordigers kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, te richten aan de zetel van de Vennootschap. De houders van aandelen aan toonder moeten binnen dezelfde termijn hun titels op de zetel van de Vennootschap deponeren. Zij worden tot de algemene vergadering toegelaten op vertoon van hun identiteitsbewijs en van het attest waaruit blijkt dat hun aandelen tijdig werden neergelegd. Vanaf 1 januari 2008 geven de eigenaars van voormelde effecten aan toonder die hun aandelen hebben neergelegd bij de erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling, het attest waarvan sprake in het eerste lid van dit artikel. Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten mogen schriftelijk per telegram of telecopie gegeven worden en worden neergelegd op het bureau van de vergadering. De medeëigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Op 27 mei 2011 werden de statuten in overeenstemming gebracht met de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van de aandeelhouders in beursgenoteerde vennootschappen, onder de opschortende voorwaarde van inwerkingtreding van deze wet. Vanaf 1 januari 2012 zullen de relevante bepalingen van de wet van 20 december 2010 in werking treden en worden nageleefd door de vastgoedbevak.

7.7.4. Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen

In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 6.2.6 («Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen»).

7.7.5. Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal

Het kapitaal van de Vennootschap kan worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend conform artikelen 558 en eventueel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of bij beslissing van de Raad van Bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de Vennootschap echter verboden om rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaal.

In geval van openbare uitgifte van Aandelen moet de Vennootschap handelen overeenkomstig de regels voorgeschreven in de Wet van 16 juni 2006 evenals de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de uitgifteprijs en andere uitgiftevoorwaarden van de nieuwe Aandelen vast, tenzij de algemene vergadering er zelf over beslist.

In geval van uitgifte van Aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden fractiewaarde van de Bestaande Aandelen, moet de uitnodiging voor de algemene vergadering dit uitdrukkelijk vermelden.

Bij kapitaalverhoging met creatie van een uitgiftepremie moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij inschrijving.

Het kapitaal van de Vennootschap kan worden verminderd bij beslissing van de Algemene Vergadering, beraadslagend conform artikelen 558 en eventueel 560 van het Wetboek van Vennootschappen.

7.7.6. Bepalingen betreffende de mogelijke vertraging of verhindering van een wijziging in de zeggenschap over Retail Estates NV

In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 7.6.2 («Toegestaan kapitaal») over de machtiging aan de raad van bestuur inzake het toegestaan kapitaal (artikel 6.2 van de statuten) en naar paragraaf 6.2.2.5 («Inkoop eigen aandelen») over de machtiging aan de raad van bestuur tot het inkopen van eigen aandelen (artikel 6.3 van de statuten). Beide machtigingen kunnen door de raad van bestuur worden aangewend in het kader van een openbaar overnamebod op de effecten uitgegeven door Retail Estates NV binnen de grenzen van de respectieve machtigingen en eventuele toepasselijke wettelijke voorschriften. Verder wordt verwezen naar de voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates NV financiering verschaft hebben, welke het behoud vereisen 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.

7.8. Onderzoek en ontwikkeling

Retail Estates NV heeft de voorbije drie boekjaren geen enkele activiteit in onderzoek en ontwikkeling uitgevoerd.

7.9. Vastgoedcertificaat Immobilière Distri-Land NV

Retail Estates NV bezit op datum van dit Prospectus 51.258 certificaten op een totaal van 62.100 certificaten die uitgegeven werden door de Immobilière Distri-Land. Deze certificaten vertegenwoordigen een belang van 82,54%. De investering in deze certificaten werd op 31 maart 2011 gewaardeerd op 15,72 mio EUR (toen bedroeg het aantal aangehouden vastgoedcertificaten eveneens 51.258). De reële waarde van het vastgoed van Immobilière Distri-Land NV per 31 maart 2011 bedroeg 20,64 mio EUR.¹⁹

Het vastgoedcertificaat wordt verhandeld op het fixing segment van Euronext Brussels. Het statuut van het vastgoedcertificaat bepaalt geen vaste datum voor de opheffing van het certificaat.

7.10. Participaties

Retail Estates NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Asverco NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Belgium Retail 1 Luxembourg SARL

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Poperinge Invest NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Depatri NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Keerdok Invest NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Finsbury Properties NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Verkoopcenter 'T Houtland NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Belgian Wood Center NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Flanders Retail Invest BVBA

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Champion Invest NV

Voor verdere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

¹⁹ Hoewel 82,54% van 20,64 mio € gelijk is aan 17,03 mio €, werd de participatie geboekt aan 15,72 mio €. Het verschil wordt verklaard doordat bij een vastgoedcertificaat 5% van de verkoopopbrengst toekomt aan de emittenten en 1% aan de emitterende vennootschap en er dus slechts 94% wordt verdeeld aan de certificaathouders. Bovendien zit er schuld in de emitterende vennootschap, aangegaan voor de uitbreiding van een pand.

8. BeSTUURS-, leidinggevende en toezichthoudende organen, algemene leiding en werking

8.1. Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik

8.1.1. Corporate governance verklaring

Retail Estates NV heeft zich ertoe verbonden om de principes met betrekking tot corporate governance, zoals opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009, strikt na te leven. Retail Estates NV hanteert de Corporate Governance Code van 12 maart 2009 als referentiecode. Indien Retail Estates een bepaling van de Corporate Governance Code niet naleeft, wordt dit uitdrukkelijk vermeld alsook de redenen waarom bedoelde bepaling niet wordt nageleefd.

De beheersmethodes van Retail Estates NV vormen een degelijk kader voor de naleving van dit engagement.

De raad van bestuur heeft de volgende documenten goedgekeurd:

- het Corporate Governance Charter (het 'Charter');
- het Protocol ter voorkoming van misbruik van voorkennis (het 'Protocol').

Het Charter en het Protocol ter voorkoming van misbruik van voorkennis bevatten onder andere:

- de preventieve regels voor marktmisbruik in overeenstemming met de nationale en Europese regelgeving aangaande handel met voorkennis en marktmanipulatie;
- de regels aangaande belangenconflicten;
- de maatregelen bestemd om de risico's op witwaspraktijken te verkleinen.

Elk lid van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV heeft zich verbonden tot naleving van de preventieve regels aangaande marktmisbruik zoals gedefinieerd in het Charter en in het Protocol waarin de belangrijkste wettelijke verplichtingen terzake worden vermeld.

Retail Estates NV verbindt zich tot periodiek nazicht van deze principes om zodoende rekening te houden met de evolutie van het wetgevende kader en de technologische ontwikkelingen, zodat wordt voldaan aan de huidige en toekomstige vereisten op het vlak van corporate governance.

Zo werden er op het vlak van corporate governance een aantal belangrijke wijzigingen aangebracht aan het Wetboek van Vennootschappen door de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector. Een aantal van de bepalingen van deze wet trad voor het eerst in werking voor het huidige boekjaar 2011-2012 van Retail Estates NV.

Op 27 mei 2011 werd een herwerkte versie van het Charter goedgekeurd door de raad van bestuur waarbij rekening werd gehouden met de meest recente ontwikkelingen ter zake.

Het Charter en het Protocol zijn gepubliceerd op de website van Retail Estates NV (www.retailstates.com).

Meer feitelijke informatie over het corporate governance beleid van de Vennootschap en de corporate governance gebeurtenissen die zich tijdens een bepaald jaar hebben voorgedaan, is te vinden in de verklaring inzake deugdelijk bestuur die de Vennootschap opneemt in haar jaarverslag (de «Corporate Governance Verklaring») conform artikel 96, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen en de bepalingen van de Corporate Governance Code.

8.1.2. Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is Retail Estates NV enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, artikel 40, § 4 van de Wet van 20 juli 2004 en artikelen 17 tot en met 19 van het KB van 7 december 2010) en anderzijds aan de regels in haar statuten en Charter.

Conform artikel 40, § 4 van de wet van 20 juli 2004 is Retail Estates NV gestructureerd en georganiseerd met het oog op maximale beperking van het risico dat belangenconflicten de aandeelhouders zouden schaden. Het Charter verduidelijkt dit door te vermelden dat, overeenkomstig het KB van 7 december 2010 de Raad van Bestuur erop toeziet dat de Vennootschap in het uitsluitend belang van de aandeelhouders wordt bestuurd en dat elke bestuurder zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo moet regelen dat er geen belangenconflicten met de Vennootschap kunnen ontstaan en dat elke bestuurder afziet van enige betrokkenheid in een besluitvormingsproces dat mogelijk aanleiding kan geven tot een belangenconflict. Indien de individuele bestuurder toch betrokken is in het besluitvormingsproces, dan brengt hij hiervan onmiddellijk de voorzitter van de Raad van Bestuur op de hoogte. Vervolgens zal de voorzitter de nodige stappen ondernemen, en indien dit wettelijk vereist is, de geldende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen toepassen (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen).

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat een bestuurder met een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, dit moeten meedelen aan de andere bestuurders vooraleer de Raad van Bestuur een beslissing neemt, en zich moeten onthouden van deelname aan de beraadslaging en stemming; de notulen van de Raad van Bestuur moeten de meldingen bevatten die de wet voorschrijft en moeten worden opgenomen in het jaarverslag. Het Charter verduidelijkt dat transacties tussen de Vennootschap en haar bestuurders of leden van het uitvoerend management aan gebruikelijke marktvoorwaarden dienen plaats te vinden.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht bovendien beslissingen of verrichtingen ter uitvoering van beslissingen van de Vennootschap (of haar dochtervennootschappen) die verband houden met de betrekkingen met verbonden vennootschappen (uitgezonderd met hun respectieve dochtervennootschappen) - voor te leggen aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door één of meer onafhankelijke experts²⁰. Voormelde procedure is niet van toepassing op (i) gebruikelijke

²⁰ De mededelingen uitgebracht in uitvoering van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en van artikel 17 tot 19 van het KB van 7 december 2010, worden vermeld in de verschillende jaarverslagen van de Vennootschap en op de website van Retail Estates NV, op www.retailstates.com.

beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder gebruikelijke marktvoorwaarden voor soortgelijke verrichtingen en (ii) beslissingen en verrichtingen die minder dan 1% van het netto-actief van de Vennootschap vertegenwoordigen, zoals blijkt uit de laatste geconsolideerde jaarrekening.

Conform artikel 14 van de statuten kunnen de bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de Vennootschap niet als tegenpartij optreden in verrichtingen met de Vennootschap of met een vennootschap door haar gecontroleerd, 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. De volgende transacties tussen de Vennootschap en haar niet-uitvoerende bestuurders (en met hen verbonden personen) vallen overeenkomstig het Charter niet onder de belangenconflictenregeling:

- huurovereenkomsten inzake detailhandelszaken waarmee een niet-uitvoerende bestuurder verbonden is; en
- verzekeringen en financieringsovereenkomsten in verband met materiële vaste activa.

Conform artikel 14 van de statuten van de Vennootschap en artikel 18 van het KB van 7 december 2010 moet de Vennootschap vooraf de FSMA informeren over deze transacties en ze meteen openbaar maken. Ze moeten het voorwerp uitmaken van een speciale vermelding in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag.

Artikel 18 van het KB van 7 december 2010 voorziet eveneens dat de FSMA voorafgaandelijk door de Vennootschap op de hoogte moet worden gebracht wanneer

- (i) de personen die de Vennootschap controleren of er een deelneming in hebben;
- (ii) de personen met wie de Vennootschap, haar dochtervennootschappen, de promotor of de andere aandeelhouders van de dochtervennootschappen van de vastgoedbevak, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- (iii) de promotor van de Vennootschap;
- (iv) de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de Vennootschap; en
- (v) de bestuurders, de personen belast met het dagelijkse bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van voormelde personen, optreden als tegenpartij in een verrichting met de Vennootschap of met één van haar dochtervennootschappen of enig voordeel zouden halen uit een dergelijke verrichting. In haar mededeling aan de FSMA moet de Vennootschap aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar en zich binnen haar beleggingsbeleid situeert. Deze gegevens worden onmiddellijk openbaar gemaakt en ze worden toegelicht in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris (overeenkomstig artikel 18 van het KB van 7 december 2010).

Verrichtingen die vallen onder artikel 18 van het KB van 7 december 2010 moeten onder normale marktomstandigheden worden uitgevoerd (artikel 18, §3 van het KB van 7 december 2010).

Conform artikel 31, §2 van het KB van 7 december 2010 is de Vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen of wanneer deze personen enig voordeel verkrijgen bij de verrichting, gehouden het betrokken vastgoed te laten waarderen (ongeacht de waarde van de verrichting) en geldt de waardering van de vastgoeddeskundige als minimumprijs indien de Vennootschap of haar dochtervennootschap optreedt als verkoper en als maximumprijs als zij optreedt als koper.

Artikel 18 van het KB van 7 december 2010 is niet van toepassing voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de vastgoedbevak en 2.500.000 EUR;
- de verwerving van effecten door de vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de voormelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven Aandelen door voormelde personen; en
- de verrichtingen m.b.t. de liquide middelen van de Vennootschap of één van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

8.1.3. Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar

8.1.3.1. Belangenconflict 1

Er heeft zich vorig boekjaar 2010-2011 een belangenconflict van vermogensrechtelijke aard voorgedaan overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen: de aankoop van Poperinge Invest NV (toen nog onder de benaming Coeman Invest NV) resulteerde in een rechtstreeks vermogensrechtelijk belang in hoofde van de heer Luc Geuten, in zijn hoedanigheid van één van de aandeelhouders van Poperinge Invest NV. De heer Geuten heeft niet deelgenomen aan de vergadering van de raad van bestuur dd. 26 november 2010 waarbij deze transactie werd besproken en goedgekeurd.

Artikel 19 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks was van toepassing, aangezien het een verrichting betrof die betrekking heeft op een som die minder bedraagt dan 2,5 mio EUR, waardoor de regeling voorzien in artikel 18 van het voormelde KB niet diende te worden toegepast.

8.1.3.2. Belangenconflict 2

Op 16 juni 2011 werden er 5 winkelpanden ingebracht door Fidea NV in Retail Estates naar aanleiding van een kapitaalverhoging tegen inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal. Fidea NV is een rechtstreekse dochter van KBC Verzekeringen, die op haar beurt een rechtstreekse dochter is van de KBC Groep. KBC Groep bezat op het moment van publicatie van de verrichting 11,09% van de Aandelen zodat er tussen Retail Estates en Fidea een deelnemingsverhouding bestond. Bijgevolg viel deze transactie onder de belangenconflictenregeling voorzien in artikel 18 van het KB van 7 december 2010. De belangenconflictenregeling werd toegepast. De openbaarmaking voorzien door artikel 18, §2 van het KB van 7 december 2010 vond plaats op 11 april 2011.

8.1.3.3. Belangenconflict 3

Naar aanleiding van de Transactie wenst Retail Estates NV er de aandacht op te vestigen dat één van haar bestuurders, de heer Geuten, een onrechtstreeks vermogensrechtelijk belang had. FUN Belgium NV staat namelijk onder de gezamenlijke controle van de heer Coeman en Mitiska Retail NV, welke zelf onder de volledige controle valt van de familiale holding van de familie Geuten, waarbij de heer Geuten de dagdagelijkse leiding van de holding waarneemt.

Hoewel de belangenconflictenregeling voorzien in artikel 18 van het KB van 7 december 2010 niet van toepassing was aangezien het hier een inschrijving betreft op aandelen uitgegeven als gevolg van een beslissing van de Algemene Vergadering (conform artikel 19, 3° van het KB van 7 december 2010), heeft Retail Estates NV bevestigd dat de Transactie van belang is voor haar en zich binnen haar beleggingsbeleid situeert.

Bovendien heeft Retail Estates NV artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast, en heeft de heer Geuten zich onthouden van deelname aan de stemming aangaande dit punt op de raad van bestuur die de voorstellen i.v.m. de Transactie aan de algemene vergadering heeft geformuleerd.

Buiten voormelde transacties hebben zich geen belangenconflicten voorgedaan in het voorgaande en, tot op de datum van dit Prospectus, in het huidige boekjaar.

8.1.4. Regels aangaande marktmisbruik

Krachtens artikel 25bis, § 2 van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, en de artikelen 13 en 14 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, die de Europese wetgeving ter zake in Belgisch recht omzetten, moeten alle personen met leidinggevende verantwoordelijkheden binnen een emittent van financiële instrumenten, en alle personen die een nauwe band met hen hebben, alle operaties die ze uitvoeren op bepaalde categorieën van effecten van deze emittent melden aan de FSMA.

Conform artikel 15 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, worden de operaties na afsluiting van de beurs in een samenvattende tabel gepubliceerd op de website van de FSMA. De tabel bevat uitsluitend de gegevens die met dit besluit worden bedoeld.

De Vennootschap ziet toe op de naleving van deze regels.

8.1.5. Corporate governance code (versie 2009) – comply or explain

Retail Estates NV tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Corporate Governance Code na te leven. Corporate governance wordt in de Corporate Governance Code gedefinieerd als een reeks van regels en gedragingen op basis waarvan vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd. De Corporate Governance Code is gebaseerd op een «pas toe of leg uit» systeem («comply or explain»): Belgische beursgenoteerde vennootschappen dienen de Corporate Governance Code te volgen, maar kunnen afwijken van haar bepalingen en richtlijnen (doch niet van haar principes), op voorwaarde dat ze de rechtvaardiging voor deze afwijkingen bekendmaken. De Vennootschap volgt de principes en, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de bepalingen zoals voorzien in de Corporate Governance Code, inclusief de opneming in het jaarverslag van een Corporate Governance Verklaring. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. De voornaamste hiervan zijn:

- Aanbeveling 1.5. De voorzitter van de raad van bestuur en de gedelegeerd bestuurder van Retail Estates zijn niet dezelfde persoon, maar in het kader van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 is Retail Estates verplicht om twee 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. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 8.2.4 («Effectieve leiders»).
- Aanbeveling 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 huurovereenkomsten (inzake detailhandelzaken waarmee een niet-uitvoerende bestuurder verbonden is) tussen de Vennootschap en haar niet-uitvoerende bestuurders onder de belangenconflictenregeling ('significante commerciële banden') kunnen vallen.
- Aanbeveling 3.5. Met de ondernemingen Frost Invest NV (9 winkelpanden), New Vanden Borre NV (11 winkelpanden) en Fun NV (filiaal van Mitiska NV, met 7 winkelpanden) waarvan respectievelijk de heer Yvan Lippens, de heer Vic Ragoen, en de heer Luc Geuten gedelegeerd bestuurder of bestuurder zijn, zou er sprake kunnen zijn van significante commerciële banden. De door deze bedrijven gehuurde winkelpanden maken echter meestal het voorwerp uit van een lange termijn handelshuurovereenkomst welke 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 welke 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 Frost Invest NV, New Vanden Borre NV en Fun NV.
- Aanbeveling 2.9. De Raad van Bestuur heeft nog geen secretaris van de vennootschap aangeduid.
- Aanbeveling 4.5. De heer De Peuter heeft meer dan 5 mandaten in vastgoedcertificaten. De emittenten zelf van deze certificaten zijn geen genoteerde vennootschappen.
- Aanbeveling 4.6. De voorgestelde duur van het mandaat van bestuurder, die niet meer dan 4 jaar mag bedragen, wordt als te kort ervaren gelet op de complexiteit van het type vastgoed waarin Retail Estates NV gespecialiseerd is. Alle mandaten hebben een duur van 6 jaar.
- Aanbeveling 5.2. De verantwoordelijkheden van het auditcomité worden waargenomen door de voltallige Raad van Bestuur. Er werd geen afzonderlijk auditcomité ingericht. Dit gebeurt in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake de oprichting en werking van een auditcomité.

De andere afwijkingen worden vermeld doorheen dit Prospectus indien van toepassing.

INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSSYSTEMEN

Conform de Corporate Governance regels en de wetgeving ter zake 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 dat 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 de FSMA gecontroleerd.
- Ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille, (die verantwoordelijk is voor 98% van balanstotaal) wordt gewaardeerd door 2 internationaal gekende, externe vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield en CBRE).

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 informatie doorstroming.

De grote betrokkenheid van de raad van bestuur en zijn voorzitter bevordert een open communicatie en degelijke informatieverstopping 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 over zijn voornaamste bevindingen naar aanleiding van zijn controlewerkzaamheden aan de raad van bestuur.

8.2. Bestuursorganen, comités en leidinggevenden

8.2.1. Raad van Bestuur

8.2.1.1. Identiteit

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV bestaat uit 10 bestuurders, zijnde de voorzitter, 8 niet- uitvoerende bestuurders en 1 uitvoerende bestuurder met name de gedelegeerd bestuurder.

De Raad van Bestuur kwam in 2010-2011 drie keer samen.

Niettemin staande de bepalingen van de Corporate Governance Code (dewelke voor bestuursmandaten een termijn van 4 jaar vooropstelt), werden alle mandaten van de bestuurders van Retail Estates NV hernieuwd bij de jaarvergadering 29 juni 2009 voor een nieuwe periode van 6 jaar tot aan de algemene vergadering van 2015. De heer Roelandt werd benoemd als niet-uitvoerende bestuurder bij de jaarvergadering van 2011 voor een periode van 4 jaar tot aan de algemene vergadering van 2015.

De samenstelling van de Raad van Bestuur weerspiegelt onafhankelijkheid op een dubbel niveau:

- de Raad telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van het nieuwe art 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en de Belgische Corporate Governance Code, deze werden herbenoemd bij de jaarvergadering van 29 juni 2009;en
- de raad telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders;

De bestuurders worden benoemd voor maximaal zes jaar en zijn herkiesbaar.

Op datum van dit Prospectus is de Raad van Bestuur van Retail Estates NV samengesteld als volgt:

Naam	Functie	Datum waarop het mandaat verstrekt	Beroepsadres
Paul Borghgraef	Voorzitter van Raad van Bestuur	AV 2015	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Jan De Nys	Gedelegeerd bestuurder	AV 2015	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Jean-Louis Appelmans	Niet uitvoerend bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	AV 2015	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen
Hubert De Peuter	Niet uitvoerend bestuurder	AV 2015	Havenlaan 16, 1000 Brussel
Luc Geuten	Niet uitvoerend bestuurder	AV 2015	Pontbeekstraat 2, 1702 Groot-Bijgaarden
Yvan Lippens	Niet uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	AV 2015	Baarleveldestraat 8, 9031 Drongen
Victor Ragoen	Niet uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	AV 2015	Slesbroekstraat 10, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
Marc Tinant	Niet uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	AV 2015	Urbain Britsierslaan 5, 1030 Brussel
Sophie Lambrighs	Niet uitvoerend bestuurder	AV 2015	P/a Axa Belgium Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Guido Roelandt	Niet uitvoerend bestuurder	AV 2015	P/a Dexia Insurance Belgium Livingstonelaan 6 1000 Brussel

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Overeenkomstig de Corporate Governance Code dienen niet-uitvoerende bestuurders zich bewust te zijn van de omvang en tijdsbesteding die betrekking heeft op een mandaat in een genoteerde vennootschap. Er wordt daarom aangeraden dat zij niet meer dan 5 bestuurdersmandaten in genoteerde vennootschappen overwegen. Geen van de niet-uitvoerende bestuurders neemt meer dan 5 mandaten waar in beursgenoteerde vennootschappen, met uitzondering van dhr. Hubert De Peuter die naast zijn mandaat bij Retail Estates NV uit hoofde van zijn functie bij KBC Vastgoed NV bestuurder is in de emitterende vennootschappen van 9 genoteerde vastgoedcertificaten.

Hierna volgen de mandaten (waarbij indien van toepassing een onderscheid wordt gemaakt tussen de lopende mandaten en de gedurende de laatste vijf jaren afgelopen mandaten) alsook een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders:

Dhr. Paul Borghgraef

Voorzitter van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV.

Dhr. Paul Borghgraef is sinds 2004 bestuurder en Voorzitter van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV. Hij oefent talrijke bestuursmandaten uit hoofdzakelijk in vennootschappen die verbonden zijn met KBC. Bovendien is hij plaatsvervangend rechter in de rechtbank van koophandel in Antwerpen.

Hij behaalde in 1976 een diploma Accountancy en Tax aan de Economische Hogeschool Antwerpen gevolgd door een postgraduaat Informatica en sociale wetgeving. Hij begon zijn carrière in het corporate accounting department van Kredietbank. Van 1977 tot 1978 werkte hij voor Dijkers en Doornbos (huidige PWC) als auditor-tax specialist. Vanaf 1978 bekleedde hij verschillende functies bij Krefima.

Lopende mandaten:

- bestuurder KBC Group;-
- bestuurder Whitewood REIM NV.

Afgelopen mandaten:

- Centea NV;
- Krefima NV;
- Ritmo Interim.

Comité: -

Aantal aanwezigheden²¹: (3/-)

Dhr. Jan De Nys

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

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

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

Lopende mandaten:

- bestuurder Paestum NV/ Orelia NV (Bouw- en Immobiliëngroep Maes);
- voorzitter Private Privak BEM II (opgericht in schoot Vlaamse confederatie bouw).

Afgelopen mandaten:

- Mitiska NV.

Comité: -

Aantal aanwezigheden²²: (3/-)

Dhr. Jean-Louis Appelmans

Dhr. Jean-Louis Appelmans is bestuurder sinds 9 maart 1998. Hij werd door de Algemene Vergadering van 29 juni 2009 herbenoemd voor een periode van 6 jaar.

Hij ging in 1977 aan de slag als financieel analist bij Compagnie Maritime Belge. Van 1978 tot 1987 bekleedde hij verschillende functies binnen Chase Manhattan Bank. Van 1987 tot 1989 was hij bij Crédit Lyonnais verantwoordelijk voor grote Belgische ondernemingen en KMO's. Sinds 1989 is hij bestuurder bij Extensa Group. Vanaf juli 1999 werd hij benoemd tot gedelegeerd bestuurder van de vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. V.A.

Dhr. Jean-Louis Appelmans is licentiaat handels-en financiële wetenschappen.

Lopende mandaten:

- gedelegeerd bestuurder Leasinvest Real Estate Comm.V.A., Leasinvest Immo Lux sa;
- niet-uitvoerend bestuurder bij Extensa Group;
- bestuurder bij Belgische Vereniging voor het Vastgoed;
- ere-bestuurder bij het Financial Executive Institute of Belgium.

²¹ Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/renumeratiecomité)

²² Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/renumeratiecomité)

Afgelopen mandaten:

- Ekiport NV / Brussimmo NV;
- Grossfeld Immobilière NV;
- Idim NV;
- Music City Brussels NV;
- Omroepgebouw Flagey NV;
- Projet T&T NV;
- Stivibis NV;
- De Leeuwe NV;
- Logistics Finance I NV;
- Warehouse Finance NV;
- Square de Meeûs NV;
- Montimmo NV.

Comité: lid van remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden²³: (2/1)

Dhr. Hubert De Peuter

Dhr. Hubert De Peuter begon na zijn rechtenstudies zijn carrière bij Arthur Andersen & C°. In 1991 maakte hij de overstap naar Cera Investment waar hij manager was op het departement Corporate Finance and Mergers & Acquisitions.

Sinds 1998 is hij werkzaam bij KBC Real Estate. Hij is bestuurder bij Retail Estates NV sinds 30 mei 2008. In afwijking met de principes van de Corporate Governance Code, heeft de Dhr. Hubert De Peuter meer dan 5 mandaten in genoteerde vennootschappen.

Lopende mandaten:

- bestuurder Almafin Real Estate NV;
- bestuurder Almafin Real Estate Service NV;
- bestuurder Apitri NV;
- bestuurder Brussels North Distribution NV;
- bestuurder Immo Genk-Zuid NV;
- bestuurder Immo-Antares NV;
- bestuurder Immo-Arenberg NV;
- bestuurder Immo-Basilix NV;
- bestuurder Immo Campus Blairon NV;
- bestuurder Immobilière Distri-Land NV;
- bestuurder Immolease-Trust NV;
- bestuurder Immo- Marcel Thiry NV;

²³Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/remuneratiecomité)

- bestuurder Immo-Quinto NV;
- bestuurder Immo-Regentschap NV;
- bestuurder Immo-Tres NV;
- bestuurder Immo-Zénobe Gramme NV;
- bestuurder KBC Rusthuisvastgoed;
- bestuurder KBC Vastgoedinvesteringen NV;
- bestuurder KBC Vastgoedportefeuille België NV;
- bestuurder Mechelen City Center NV;
- bestuurder Pericles Invest NV;
- bestuurder Poelaert Invest NV;
- bestuurder Trustimmo NV;
- bestuurder Vastgoedmaatschappij Dorlick NV;
- bestuurder Weyveld Vastgoedmaatschappij NV;
- KBC Vastgoedportefeuille B.V.;
- Immo-Beaulieu NV;
- bestuurder Immo Lux-Airport NV.

Afgelopen mandaten:

- Perifund NV;
- Immo T'Serclaes NV;
- Immo Accent NV;
- Immo Plejaden NV;
- SM Vilvoorde NV;
- bestuurder Distienen NV;
- Immo Duo NV.

Comité: -

Aantal aanwezigheden²⁴: (3/-)

Dhr. Luc Geuten

Dhr. Luc Geuten is gedelegeerd bestuurder van Mitiska NV en bestuurder bij Retail Estates NV sinds 9 maart 1998.

Na het behalen van zijn diploma burgerlijk ingenieur aan de KU Leuven en een MBA aan de Harvard Business School startte hij zijn carrière bij Mc Kinsey & C°. Nadien richtte hij Mitiska NV op, dewelke investeert in verschillende retailers, waar hij tot op vandaag de functie van CEO uitoefent.

Lopende mandaten:

- bestuurder bij Axa Belgium;

²⁴ Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/renumeratiecomité)

- bestuurder bij Compagnie Het Zoute;
- bestuurder bij Nanocyl;
- bestuurder Mitiska NV.

Afgelopen mandaten:

- Brantano NV;
- Innogenetics NV.

Comité: -

Aantal aanwezigheden²⁵: (3/-)

Dhr. Yvan Lippens

Dhr. Yvan Lippens, onafhankelijk bestuurder van Retail Estates NV sinds 2 juni 2000. Hij werd door de Algemene Vergadering van 29 juni 2009 herbenoemd voor een periode van 6 jaar. Zijn onafhankelijkheid vervalt evenwel op 1 juni 2012 in toepassing van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Hij startte zijn carrière bij zijn onderneming Frost Invest NV, onmiddellijk na het behalen van zijn diploma vertaler-tolk en bekleedt hier op heden de positie van gedelegeerd bestuurder.

Lopende mandaten:

- gedelegeerd bestuurder Frost Invest NV (O'cool);
- zaakvoerder Bake Off Plus BVBA;
- gedelegeerd bestuurder Covée NV;

Afgelopen mandaten:

- E5 Mode.

Comité: lid remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden²⁶: (2/2)

Dhr. Victor Ragoen

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

Hij is gedelegeerd bestuurder van New Vanden Borre NV. Hij heeft een licentie Handels-en Financiële Wetenschappen en een master in marketing aan de Vlerick School behaald.

Hij startte zijn carrière in 1980 bij Ogilvy & Mather als junior account executive en stapte in 1981 over naar BBDO. Tussen 1982 en 1991 bekleedde hij verschillende marketingfuncties binnen American Express. Vanaf 1991 is hij werkzaam bij Vanden Borre

Lopende mandaten:

- lid van de Raad van Bestuur van Comeos (Belgische Federatie van Distributieondernemingen).

Afgelopen mandaten:

Nihil.

Comité: voorzitter remuneratie- en benoemingscomité

²⁵ Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/remuneratiecomité)

²⁶ Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/remuneratiecomité)

Aantal aanwezigheden²⁷: (1/2)

Dhr. Marc Tinant

Dhr. Marc Tinant is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates NV sinds 4 juni 2004.

Na het behalen van zijn licentie Economie begon de heer Tinant zijn carrière als assistent aan de Universiteit van Namen.

Nadien stapte hij over naar SRIW, waar hij gedurende 10 jaar verschillende functies vervulde.

Sinds 1991 is hij actief bij ARCO-groep, waar hij momenteel de functie voor vice-directeur van het directiecomité uitoefent.

Hij bekleedt ook nog bestuurdersmandaten bij EPC, Dexia, S.R.I.W., Dexia Insurance Belgium NV en Mediabel en is lid van het financieel comité van de U.C.L.

Lopende mandaten:

- bestuurder en lid van het auditcomité Dexia Insurance Belgium SA;
- bestuurder Barthel Pauls Söhne AG;
- bestuurder Les Editions de l’Avenir SA;
- bestuurder en lid van het auditcomité;
- bestuurder en co-voorzitter van het auditcomité SRIW SA;
- bestuurder Interfinance CVBA;
- gedelegeerd bestuurder Finexpa SCRL;
- gedelegeerd bestuurder en Vice-president van de raad van bestuur FAMILIA / EPC SCRL;
- Vice-president van het directiecomité en bestuurder Arcosyn SA;
- Vice-president en bestuurder Auxipar SA;
- Vice-president van het directiecomité en bestuurder Arcoplus CVBA;
- Vice-president van het directiecomité en bestuurder Arcopar CVBA;
- Vice-president van het directiecomité en bestuurder Arcofin CVBA;
- bestuurder en lid van het remuneratiecomité Retail Estates SA;
- voorzitter van raad van bestuur Syneco ASBL;
- bestuurder Sofato ASBL;
- gedelegeerd bestuurder Carrefour Européen des Technologies Sociales ASBL;
- lid van het financieel comité FSE-Secteur Construction Fonds Pensio B.

Afgelopen mandaten:

- Sofadi SA;.
- Eurovillage Ardennes;
- Eurovillage Bruxelles.

Comité: lid van remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden²⁸: (3/2)

²⁷ Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/remuneratiecomité)

²⁸ Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/remuneratiecomité)

Mevrouw Sophie Lambrighs

Mevrouw Sophie Lambrighs is bestuurder bij Retail Estates NV sinds 1 april 2010.

Na het behalen van haar diploma burgerlijk ingenieur aan de ULB startte zij haar carrière bij Ergon. Nadien was zij nog werkzaam bij B-group, een studiebureau gespecialiseerd in stabiliteit, en bij SPIE SCGPM, eveneens een studiebureau.

Sinds 2003 ging zij aan de slag bij Axa Belgium, eerst als senior project manager, en sinds 2008 als investment manager.

Lopende mandaten:

- bestuurder BERAN;
- bestuurder BLAUWE TOREN;
- bestuurder bij BRUSTAR ONE;
- bestuurder CABESA;
- bestuurder CORNALINE HOUSE;
- bestuurder EVERS FREEHOLD;
- bestuurder FROISSART LEOPOLD;
- bestuurder IMMO INSTRUCTION;
- bestuurder IMMO JEAN JACOBS;
- bestuurder IMMD RAC HASSELT;
- bestuurder IMMOBILIERE DU PARK HOTEL;
- bestuurder INSTRUCTION;
- bestuurder LA TOURMALINE;
- manager LEG II MEER 15;
- manager LEG II MEER 22-23;
- manager LEG II MEER 42-48;
- bestuurder LEX 65;
- bestuurder MARINA BUILDING;
- bestuurder MESSANCY REALISATION;
- bestuurder MUCC;
- bestuurder PARC DE LALLIANCE;
- bestuurder PARC LEOPOLD;
- bestuurderPARC LOUISE;
- bestuurder QB19;
- bestuurder ROYANER;
- bestuurder ROYAWYN;
- bestuurder SODIMCO;
- bestuurder THE BRIDGE LOGISTICS;
- bestuurder TRANSGA;

- bestuurder TREVES FREEHOLD;
- bestuurder TREVES LEASEHOLD;
- bestuurder VEPAR;
- bestuurder WATER-LEAU;
- bestuurder Wetinvest III;
- bestuurder ZAVENTEM PROPERTIES.

Afgelopen mandaten:

Nihil.

Comité: -

Aantal aanwezigheden²⁹: (3/-)

De heer Guido Roelandt

De heer Guido Roelandt is bestuurder bij Retail Estates sinds 27 juni 2011.

Na het behalen van zijn licentie in de wiskunde startte hij zijn loopbaan als assistent aan de K.U. Leuven. Sinds 1976 is hij actief in het verzekeringswezen. Sinds 2001 is hij voorzitter van het Directiecomité van Dexia Insurance Belgium.

Lopende mandaten:

- voorzitter raad van bestuur Corona NV;
- voorzitter raad van bestuur Livingstone Building NV;
- voorzitter raad van bestuur AAMC NV;
- voorzitter raad van bestuur Realex NV;
- voorzitter raad van bestuur DIS Finance SA;
- voorzitter raad van bestuur IBRO Holding unlt;
- voorzitter raad van bestuur Copharma Industries unlt;
- voorzitter raad van bestuur Eurco Re ltd;
- voorzitter raad van bestuur Eurco ltd;
- bestuurder en voorzitter RvB Dexia Life & Pensions SA;
- voorzitter raad van bestuur Dexia Ingénierie sociale SA;
- voorzitter raad van bestuur AIS Consulting SA;
- bestuurder Auxipar NV;
- vaste vertegenw. AIS Consulting, bestuurder SCI St Mesmin;
- voorzitter raad van bestuur Dexia Re SA.

Afgelopen mandaten:

- voorzitter raad van bestuur DIB Invest NV;
- voorzitter raad van bestuur Eurco SA;

²⁹Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/renumeratiecomité)

- voorzitter raad van bestuur Eurcolux SA;
- voorzitter raad van bestuur Echo unltd;
- voorzitter raad van bestuur Eurco Rück ag in vereffening;
- voorzitter raad van bestuur Dexia Epargne Pension SA;
- chairman of supervisory board Rekord ag;
- chairman of supervisory board Rekord Finanzdienstleistung ag;
- voorzitter raad van bestuur Dexia Insurance & Pensions Services SA;
- bestuurder Cofinimmo NV;
- voorzitter raad van bestuur Global Hayat Sigorta AS.

Comité: -

Aantal aanwezigheden³⁰: niet van toepassing

8.2.1.2. Bevoegdheden

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV mag conform de statuten, alle daden verrichten die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de Vennootschap, en alles doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de Algemene Vergadering is voorbehouden.

De Raad van Bestuur stelt het halfjaarlijks financieel verslag op alsook het ontwerp van het jaarlijks financieel verslag en van de prospectussen waarvan sprake in artikel 76 en 52 en volgende van de Wet van 20 juli 2004.

De Raad van Bestuur stelt de deskundige aan in overeenstemming met artikel 6 van het KB van 7 december 2010.

Zoals reeds eerder in dit Prospectus aangehaald, is het de Raad van Bestuur eveneens uitdrukkelijk toegestaan het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen via het toegestane kapitaal.

De Raad van Bestuur keurt bovendien ook de fusie- en splitsingsvoorstellen en -verslagen goed.

8.2.1.3. Eerbaarheid

In de voorbije vijf jaar is geen enkel lid van de Raad van Bestuur:

- het voorwerp geweest van een veroordeling wegens fraude;
- verbonden geweest als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan of als algemeen directeur met een faillissement, sekwestratie of gerechtelijke liquidatie;
- het voorwerp geweest van een beschuldiging en/of opgelegde sanctie, uitgesproken door een wettelijke of toezichthoudende autoriteit, of door een rechtbank onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent.

Alle bestuurders beantwoorden aan de voorwaarden van betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 en geen van de bestuurders bevindt zich in de situatie van artikel 39 van deze wet.

8.2.1.4. Vergoeding en kosten

Conform artikel 16 van de statuten zullen de bestuurders 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.

De vergoeding van de bestuurders wordt bepaald conform artikel 16 van het KB van 7 december 2010, dat voorziet dat 'de vaste vergoeding van de bestuurders 'niet bepaald mag worden in functie van de door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

³⁰ Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/renumeratiecomité)

Bij de jaarvergadering van 30 juni 2008 werd er beslist om een vaste vergoeding voor de bestuurders te voorzien van 6.000 EUR op jaarbasis per bestuurder. Dit bedrag wordt verhoogd met een zitpenning van 1.500 EUR per zitting van de Raad van Bestuur of één van haar comités. De vergoeding voor de Voorzitter is bepaald op 50.000 EUR op jaarbasis, waarvan hij een bedrag van 24.000 EUR krijgt als effectieve leider. Het saldo krijgt hij in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder. Conform de principes van corporate governance staat de vergoeding van de bestuurders hierdoor in verhouding tot hun verantwoordelijkheden en de tijd die ze aan hun functies besteden.

De vergoeding van de bestuurders van Retail Estates NV (met inbegrip van het presentiegeld dat wordt bedoeld in voorafgaande alinea) worden hierna gedetailleerd voor het boekjaar 2010/2011.

De bestuurders ontvangen geen enkel voordeel in natura (behalve de gedelegeerd bestuurder die over een bedrijfswagen en GSM beschikt en waarvan de waarde inbegrepen is in het bedrag van zijn beloning).

Naam	Bruto korte termijn beloningen (salarissen, bonus) in EUR	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen...) in EUR	Andere lange termijn beloningen in EUR	Ontslag vergoedingen in EUR
Paul Borghgraef	50.000	0	0	0
Jean Louis Appelmans	9.000	0	0	0
Hubert De Peuter	10.500	0	0	0
Luc Geuten	10.500	0	0	0
Yvan Lippens	10.500	0	0	0
Victor Ragoen	9.000	0	0	0
Marc Tinant	12.000	0	0	0
Jan De Nys CEO - Gedelegeerd bestuurder van Retail Estates	230.000	0	0	Geen bijzondere overeenkomst
Sophie Lambrighs	10.500	0	0	0
Guy Roelandt	Aanvang sinds 27 juni 2011	0	0	0
Totaal	352.000			

De bestuurders hebben verder recht op terugbetaling van de kosten die direct verbonden zijn met hun opdracht van bestuurders. Voor boekjaar 2010-2011 bedroegen deze kosten 0 EUR voor de niet-uitvoerende bestuurders en 4.415 EUR voor de uitvoerende bestuurders (zijnde hoofdzakelijk reis-, verblijfs- en representatiekosten).

Meer in het algemeen draagt Retail Estates NV alle kosten die bij haar werking en haar eventuele ontbinding horen. Deze omvatten onder andere:

- de kosten voor officiële aktes;
- de personeels- en secretariaatskosten;
- de vergoeding voor de financiële en administratieve dienst;
- de kosten van de algemene vergaderingen van Retail Estates NV;
- de honoraria, vergoedingen, presentiegelden en kosten van de bestuurders en de gedelegeerde bestuurder en, meer in het algemeen, de kosten van de Raad van Bestuur;
- de honoraria van de Commissaris(sen) van Retail Estates NV;
- de honoraria van de vastgoedexperts;
- de honoraria en eventuele terugbetalingen aan vastgoedbeheerders;
- de kosten voor advies en andere kosten voor buitengewone maatregelen, meer bepaald expertises of processen met het oog op vrijwaring van belangen van de Vennootschap en haar aandeelhouders;
- de kosten van alle acties of processen waarbij een persoon betrokken is in de hoedanigheid van bestuurder of procuratiehouder van Retail Estates NV;
- de retributies aan controleoverheden en de noteringskosten;
- de kosten voor het houden van de boekhouding;

- de kosten voor het drukken en de conversie van de Aandelen;
- de kosten voor het drukken en leveren van periodieke verslagen;
- de kosten voor vertaling en opstellen van teksten;
- de kosten voor publicatie van persberichten;
- de kosten voor de financiële dienst van effecten en coupons;
- de taksen en kosten die verbonden zijn met bewegingen van activa van Retail Estates NV;
- de andere eventuele activiteitsgebonden taksen;
- de bijbehorende kosten voor een eventueel liquiditeitscontract voor Aandelenanimatie;
- alle andere uitgaven in het belang van de aandeelhouders van Retail Estates NV en meer bepaald, zonder dat deze opsomming limitatief is, de telefoon-, kopieer- en portkosten.

Deze kosten worden rechtstreeks gedragen door Retail Estates NV en aan de bestuurders terugbetaald indien deze laatste ze hadden voorgeschoten.

Arbeidsovereenkomsten gesloten tussen Retail Estates NV of haar dochtervennootschappen enerzijds, en bestuurders van Retail Estates NV of haar dochtervennootschappen anderzijds, voorzien naar best weten van de Vennootschap niet dat bij beëindiging van het dienstverband uitkeringen worden gedaan aan de bestuurder in kwestie.

8.2.2. Gedelegeerd bestuurder van Retail Estates NV

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur sinds 1998 toevertrouwd aan de heer Jan De Nys.

De Gedelegeerd Bestuurder brengt over zijn bestuur regelmatig verslag uit bij de Raad van Bestuur. Hij bereidt de vergaderingen van de Raad van Bestuur voor en voert de bestuursbeslissingen uit.

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.

Samen met de andere effectieve leider in de zin van de wet van 20 juli 2004, met name de heer Paul Borghgraef, doet hij aan de Raad van Bestuur voorstellen met betrekking tot de strategische aspecten, investeringen, desinvesteringen en financieringen. Hij leidt het team van Retail Estates NV in overeenstemming met de beslissingen van de Raad van Bestuur. Zijn mandaat van gedelegeerd bestuurder werd eveneens hernieuwd bij beslissing van de Raad van Bestuur van 29 mei 2009 voor een periode gelijk aan de periode van zijn benoeming als bestuurder, zijnde 6 jaar en loopt af bij de algemene vergadering van 2015.

De kost voor de onderneming van het remuneratiepakket van de gedelegeerde bestuurder bedraagt in het boekjaar 2010-2011 230.000 EUR bestaande uit een vast gedeelte van 190.000 EUR en een variabel gedeelte van 30.000 EUR uitgekeerd in 2010 voor prestaties in het vorige boekjaar en inclusief 10.000 EUR als kost voor bedrijfswagen en GSM.

8.2.3. Comités

8.2.3.1. Auditcomité

Ingevolge 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 boekhouding 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.

8.2.3.2. Benoemings- en remuneratiecomité

Retail Estates NV heeft momenteel in haar schoot enkel een remuneratie- en benoemingscomité opgericht.

Het Charter van Retail Estates NV voorziet dat het remuneratie- en benoemingscomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders, waarvan een meerderheid onafhankelijke bestuurders zijn in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Venootschappen. Een niet-uitvoerend bestuurder zit het comité voor.

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat momenteel uit de niet-uitvoerende bestuurders Jean-Louis Appelmans, Marc Tinant, Yvan Lippens en Victor Ragoen. De laatste 3 (van de 4) zijn onafhankelijke bestuurders. De heer Ragoen zit het remuneratie- en benoemingscomité voor.

Dit comité kwam in 2010-2011 twee keer samen, nl. op 3 september 2010 en op 28 januari 2011, in functie van het opstellen van het budget 2010-2011 waarbij enerzijds, de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken, en anderzijds, de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnventariseerd. Er werden in het afgelopen boekjaar geen wijzigingen in de raad van bestuur voorgesteld andere dan de benoeming van de heer Roelandt. 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, CEO en eventueel andere leden van het uitvoerend management;
- Voorstellen aan de Raad van Bestuur op te stellen of te beoordelen inzake het remuneratiebeleid van, en de individuele remuneratie voor, de bestuurders, de personen belast met het dagelijks bestuur (CEO) en eventueel andere leden van het uitvoerend management.

De vergoeding van de leden van dit comité bedraagt 1.500 EUR per bijeenkomst en is ten laste van Retail Estates NV.

8.2.4. Effectieve leiders

Retail Estates NV benoemde als effectieve bedrijfsleiders in de zin van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004, voor een onbepaalde duur: de gedelegeerde bestuurder van Retail Estates NV (de heer Jan De Nys, Chief Executive Officer van Retail Estates NV), en de voorzitter van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV (de heer Paul Borghgraef).

De effectieve leiders participeren, conform het Corporate Governance Charter in de leiding van Retail Estates NV. In de praktijk wordt de bedrijfsleiding gezamenlijk door beide effectieve leiders uitgeoefend op initiatief van de gedelegeerde bestuurder. Onder de bedrijfsleiding wordt hoofdzakelijk verstaan:

- investor relations;
- bankrelaties;
- (des)investeringen;
- budgetvoorbereidingen;
- voorbereiding rapportering aan de raad van bestuur en de algemene vergadering.

Daarnaast is er, een taakverdeling tussen de verantwoordelijkheden van de gedelegeerd bestuurder en die van de voorzitter. Deze verdeling van verantwoordelijkheden is ingeschreven in het Corporate Governance Charter.

De Voorzitter is verantwoordelijk voor :

- het leiden van de raad van bestuur ;
- ervoor zorgen dat de agenda van de raden van bestuur opgemaakt wordt ;
- ervoor zorgen dat de bestuurders de relevante informatie tijdig ontvangen.

De gedelegeerd bestuurder van zijn kant is verantwoordelijk voor de operationele taken, welke verband houden met het beheer van de vastgoedportefeuille. Deze betreffen hoofdzakelijk:

- personeelsbeleid;

- de werking van het hoofdkantoor en het beheer van de algemene kosten;
- het verhuren van de onroerende goederen;
- prospectie van investeringen en projecten, evenals de due diligence terzake;
- regeling van het betalingsverkeer en cash management.

Retail Estates motiveert de aanstelling van de voorzitter van de raad van bestuur als effectieve leider, naast de gedelegeerd bestuurder, als volgt:

- Het is momenteel de beste oplossing voor Retail Estates. Gelet op haar huidige omvang, activiteiten en behoeften is het niet in het belang van Retail Estates NV om het uitvoerend management uit te breiden. Retail Estates heeft echter ook twee effectieve leiders nodig. Momenteel is het daarom de beste oplossing om de effectieve leiders binnen de bestaande structuur aan te stellen.
- Er is gelijkwaardigheid tussen de effectieve leiders. Ondanks de verdeling van bepaalde taken die zij elk afzonderlijk uitoefenen, wordt de bedrijfsleiding op zich door hen beiden gezamenlijk uitgeoefend: ze krijgen dezelfde uitvoeringsbevoegdheden van de raad van bestuur, ze overleggen met elkaar over de inhoud van af te sluiten overeenkomsten of te verlijden notariële akten en in de gevallen waarin de vennootschap door twee bestuurders dient te worden vertegenwoordigd, tekenen ze voor zover als praktisch mogelijk is samen. Ze zijn ook beiden bestuurder van Retail Estates.
- De voorzitter van de raad van bestuur en de gedelegeerd bestuurder zijn de enige twee personen binnen Retail Estates die effectief participeren in de bedrijfsleiding.
- Het betreft een tijdelijke situatie. Retail Estates NV had zich voorgenomen om een uitbreiding van het uitvoerend management door te voeren zodra de waarde van haar vastgoedportefeuille de drempel van 500 mio EUR overschrijdt, hetgeen thans het geval is. Op heden heeft Retail Estates NV echter nog niemand gevonden die aan het profiel voldoet. Zodra het uitvoerend management wordt uitgebreid, zal de rol van de Voorzitter van de Raad van Bestuur als effectieve leider overgenomen worden door één van de nieuwe leden van het uitvoerend management.

Inzake de ervaring, lopende mandaten, eerbaarheid en vergoeding van de effectieve leiders wordt verwezen naar paragraaf 8.2.1 («Raad van Bestuur»).

De vergoeding voor het uitoefenen van het mandaat van de heren Jan De Nys en Paul Borghgraef als effectieve leiders, is inbegrepen in de vergoeding voor hun mandaat als bestuurder zoals beschreven in paragraaf 8.2.1.4 («Vergoeding en kosten»).

8.3. Specifieke informatie met betrekking tot de participaties

De vergoeding van de bestuurders Tradisud NV (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Paul Borghraef) en Snowdonia NV (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Jan De Nys) is inbegrepen in het bedrag vermeld in paragraaf 8.2.1.4 («Vergoeding en kosten»).

Poperinge Invest NV	
Naam	Functie
Snowdonia	Gedelegeerd Bestuurder
Via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	
Tradisud	Bestuurder
Via vaste vertegenwoordiger Paul Borghraef	
De Bestuurders worden niet vergoed.	
Belgian Wood Center	
Naam	Functie
Snowdonia NV	Gedelegeerd Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	
Tradisud NV	Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghraef	
De Bestuurders worden niet vergoed.	
Champion Invest NV	
Naam	Functie
Snowdonia NV	Gedelegeerd Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	
Tradisud NV	Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghraef	
De Bestuurders worden niet vergoed.	
Flanders Retail Invest BVBA	
Naam	Functie
Snowdonia NV	Gedelegeerd Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	
Tradisud NV	Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghraef	
De Bestuurders worden niet vergoed.	
Verkoopcenter 'T Houtland	
Naam	Functie
Snowdonia NV	Gedelegeerd Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	
Tradisud NV	Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghraef	
De Bestuurders worden niet vergoed.	
Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl	
Naam	Functie
Snowdonia NV	Gedelegeerd Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	
Tradisud NV	Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghraef	
De Bestuurders worden niet vergoed.	
Asverco NV	
Naam	Functie
Snowdonia NV	Gedelegeerd Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	
Tradisud NV	Bestuurder
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghraef	
De Bestuurders worden niet vergoed.	

Finsbury Properties NV**Naam**

Snowdonia NV
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys
Tradisud NV
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef
De Bestuurders worden niet vergoed.

Functie

Gedelegeerd Bestuurder
Bestuurder

Depatri NV**Naam**

Snowdonia NV
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys
Tradisud NV
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef
De Bestuurders worden niet vergoed.

Functie

Gedelegeerd Bestuurder
Bestuurder

Keerdok Invest NV**Naam**

Snowdonia NV
via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys
Tradisud NV
via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef
De Bestuurders worden niet vergoed.

Functie

Gedelegeerd Bestuurder
Bestuurder

8.4. Afwezigheid van contracten

De Vennootschap is door geen contract gebonden dat voorziet in toekenning van voordelen aan leden van de bestuurs- of toezichtsorganen van Retail Estates NV.

8.5. Participaties en aandelenopties

Op de datum van dit Prospectus bestaan er geen aandelenopties.

De heer Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates NV heeft 1.000 Aandelen. De heer Tinant heeft 400 Aandelen. Geen enkele van de andere bestuurders heeft verklaard aandelen te bezitten.

9. De loontrekkenden

9.1. Aantal en verdeling

Het beheer van de Vennootschap wordt waargenomen door een team van 14 medewerkers onder leiding van de gedelegeerde bestuurder, de heer Jan De Nys.

9.2. Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Emittent

Op de datum van dit Prospectus bestaan er geen dergelijke akkoorden.

10. Activiteiten, vastgoedportefeuille en investeringsstrategie

10.1. Beschrijving van de activiteiten

10.1.1. Belangrijkste activiteiten

Binnen de beperkingen van haar investeringsstrategie zoals beschreven in paragraaf 10.4.2 («Beperkingen bij investeringen»), en de toepasselijke regels voor vastgoedbevals, investeert Retail Estates NV in vastgoed in de zin van artikel 2, 20° van het KB van 7 december 2010.

Retail Estates NV stelt zich als bevak op als nichebevak, die hoofdzakelijk rechtstreeks investeert in perifeer winkelvastgoed, gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra («perifeer winkelvastgoed»). Retail Estates NV koopt deze onroerende goederen aan bij derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening.

Bijkomstig wordt er geïnvesteerd in vastgoed dat niet beantwoordt aan deze definitie (zoals kantoorruimte, appartementen, KMO-panden en opslagruimten) en in vastgoedcertificaten. Per 31 maart 2011 was 466,55 mio EUR geïnvesteerd in perifeer winkelvastgoed, 34,09 mio EUR in ander vastgoed en 15,72 mio EUR in vastgoedcertificaten.

Retail Estates NV sluit niet uit dat zal geïnvesteerd worden in andere beleggingen die toegestaan zijn conform het KB van 7 december 2010.

Retail Estates NV heeft 8 winkelpanden die het voorwerp zijn van een financiële leasing met een aankoopoptie die ze toegekend heeft aan haar klanten.

10.1.2. Belangrijkste markten

10.1.2.1. Inleiding: algemene beschrijving van het winkelvastgoed in de periferie op basis van informatie verkregen van Cushman & Wakefield

De volgende paragrafen bevatten een algemene beschrijving van het perifere winkelvastgoed op 31 maart 2011, welke de Vennootschap gekregen heeft van Cushman & Wakefield.

Het verslag van Cushman & Wakefield is (behoudens de informatie opgenomen in dit Prospectus) niet beschikbaar voor de beleggers. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de vastgoedmarkt en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten.

Cushman & Wakefield maakte de volgende informatie over met betrekking tot het perifere winkelvastgoed op 31 maart 2011:

«Ook opnieuw in de voorbije 6 maanden werd de markt gekenmerkt door een gezonde vraag naar beperkt beschikbare ruimte. Op goede locaties blijken de huurders niet geneigd om hun panden te verlaten, en is er dus een uiterst beperkt aanbod. Er valt dan ook nauwelijks tot geen leegstand waar te nemen, en de schaarse nieuwe ontwikkelingen raken nog steeds vlot ingevuld aan een stabiel huurniveau. Huurders lijken voldoende omzetten te genereren om de gangbare huren, die niet overdreven hoog zijn in internationale context, te kunnen dragen. In de grotere portefeuilles merken we dat er slechts een marginale stijging is van huurachterstallen.

Wat de investeringsmarkt betreft, merken we eveneens dat de markt goed stand heeft gehouden.

Een nog toenemende vraag van privé-investeerdere naar individuele panden, en volumes tot 2 mio EUR, heeft zelf geleid tot licht dalende rendementen voor dit type verkopen.

Baanwinkels zijn meer dan ooit in trek bij dit soort beleggers en raken dus snel verkocht aan soms heel erg scherpe prijzen. In tegenstelling tot een jaar geleden merken we ook toenemende appetijt voor de iets grotere volumes. De rendementen zijn in dit segment gestabiliseerd en we zien eerder een aanscherping van de prijs dan een verzwakking. Voor de grote volumes lijkt er opnieuw vraag vanuit onder andere Duitse fondsen, voor zover de projecten volledig verhuurd zijn aan sterke huurders. In dit segment werden er geen verkopen gerealiseerd, gezien het gebrek aan aanbod.

We zijn dus eerder positief gesteld wat de evolutie betreft van deze markt in de volgende 6 maanden.

10.1.2.2. Activiteiten van Retail Estates NV op datum van dit Prospectus

10.1.2.2.1. Typologie perifeer winkelvastgoed

De volgende types van gebouwen behoren tot het onroerend patrimonium van Retail Estates NV:

- Baanwinkels: 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: een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en welke voor de consument een geheel vormen alhoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. 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 altijd meerdere winkelpanden van hetzelfde type. De consument verplaatst zich met zijn wagen om van het ene naar het andere verkooppunt te gaan. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.
- Retailparks: 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 10 panden aanwezig.
- Individuele winkelpanden: gebouwd in of aan de rand van woonkernen. Gezien hun ligging en ruime parking, komen zij hoofdzakelijk in aanmerking voor voedingszaken.
- Ander vastgoed: hoofdzakelijk kantoren, appartementen, horeca en een logistiek complex te Erembodegem en Roeselare (Beveren). Bij wijze van uitzondering werd bij de overname van Brimmo NV een logistiek centrum met kantoren verworven te Erembodegem. Dit complex is in zijn totaliteit verhuurd aan Brantano NV via een huurovereenkomst met een looptijd van 27 jaar (aangevangen op 1 januari 2007) die voor het eerst opzegbaar is met effect op 31 december 2018.
- Winkeloppervlaktes in ontwikkeling: zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject.

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

Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met minstens 5 verkooppunten en een centrale administratie. In 1998 was reeds 82% verhuurd aan dergelijke filiaalbedrijven. Op 31 maart 2011 bedroeg dit percentage 88,72%. 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 in principe geen aanleiding tot liquiditeitsproblemen waardoor een correcte huurbetaling in het gedrang zou komen.

Franchisegevers zijn bedrijven die naast filialen welke zij zelf uitbaten, een aantal verkooppunten in uitbating geven aan zelfstandige ondernemers aan wie zij een winkelnaam en –concept evenals een goederenassortiment en marketingondersteuning bieden.

Aangezien filiaalbedrijven en franchisegevers 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 op het vlak van marketing die mee ten goede komen aan de vastgoedlocatie.

10.1.2.3. Impact van de Transactie

De verwerving van de 3 winkelpanden ingevolge de Transactie heeft geen wezenlijke invloed op het profiel van de portefeuille. De winkelpanden zijn verhuurd. De huurders zijn filiaalbedrijven. Ook hun activiteiten zijn sterk sectorieel gespreid. Als gevolg van de Transactie is de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille met 12,93 mio EUR toegenomen en de reële waarde met 12,52 mio EUR. De huurinkomsten nemen toe met 0,81 mio EUR per jaar. Vermits er geen van de overgenomen panden leegstaan, is de bezettingsgraad ook toegenomen ingevolge de Transactie.

10.2. Beschrijving van de vastgoedportefeuille

10.2.1. Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad situatie

De bezettingsgraad op 31 maart 2011, zijnde 98,15% handhaaft zich op een hoog niveau vergeleken met de bezettingsgraad van 98,25% op 31 maart 2010.

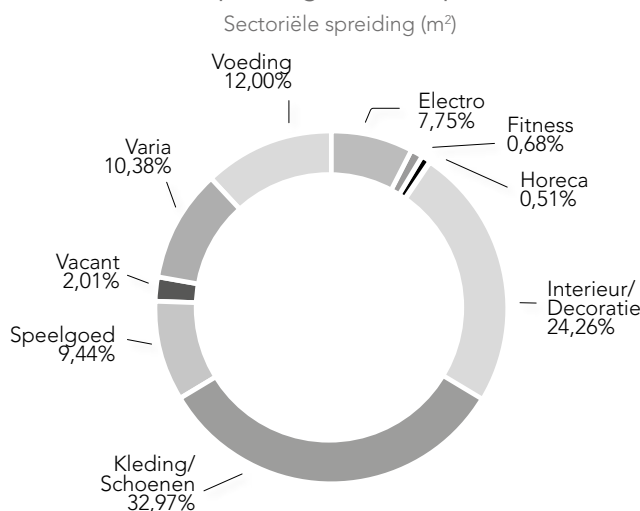
10.2.2. Kerncijfers

	31.03.2009	31.03.2010	31.03.2011
Totale oppervlakte m ²	357.018	398.754	419.346
Vastgoedportefeuille	395.382.000	449.600.000	516.365.000
Reële waarde (EUR)			
Bezettingsgraad	98,28%	98,25%	98,15%
Reële waarde winkelpanden	359,80 mio	420,87 mio	482,27 mio
Reële waarde andere gebouwen	35,584 mio	28,729 mio	34,090 mio
% winkelpanden	91%	93,61%	93,4%
% andere	9%	6,39%	6,6%

De portefeuille omvat het beleggingsvastgoed evenals de gebouwen die worden aangehouden met het oog op de verkoop. De gebouwen opgericht op terreinen van derden zijn inbegrepen in de waarde van de vastgoedportefeuille evenals de investering in de vastgoedcertificaten Distri-Land.

10.2.3. Analyse van de samenstelling van het vastgoed

10.2.3.1. Sectoriële spreiding (situatie op 31 maart 2011) op basis van m²



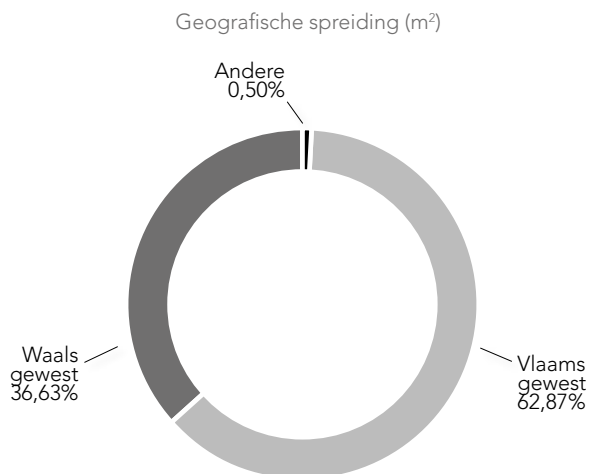
Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (32,97%) samen met de retailers in voeding (12%), electro (7,75%) en speelgoed (9,44%) maken 62,17% uit van de verhuurbare oppervlakte. Zij zorgen voor een stabiele basis doordat zij consumptieartikelen verkopen die het minst conjunctuurgevoelig zijn. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat enerzijds een waardeinstijging van deze panden en anderzijds een sterke trouw aan de locatie in de hand werkt.

De sector van de wooninrichting, die met grotere marges werkt, laat toe om bij een gunstige economische conjunctuur belangrijke

huurprijstijgingen te realiseren, maar een neerwaarts consumentenvertrouwen treft hen het hardst. Het belang van dit segment in de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV daalde tot 24,26%.

Varia bevat hoofdzakelijk appartementen, KMO-panden en horeca. Retail Estates NV investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille welke enkel als een geheel kon verworven worden.

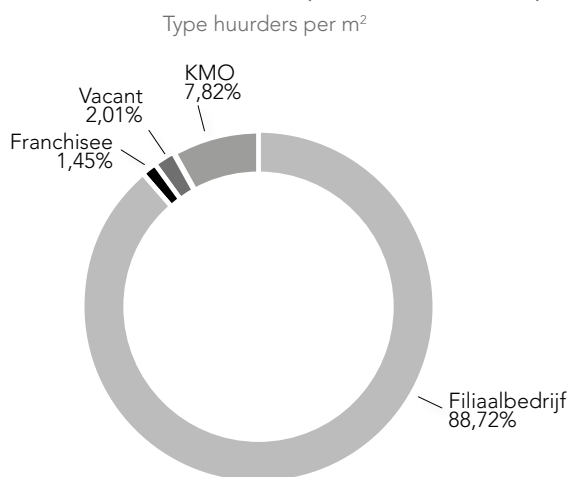
10.2.3.2. Geografische spreiding (situatie op 31 maart 2011) op basis van m²



Retail Estates NV is in België actief in de drie Gewesten van het land, namelijk het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Vlaanderen en Wallonië.

Op 31 maart 2011 was 62,87% van de portefeuille gelegen in het Vlaams Gewest ten opzichte van 36,63% in het Waals Gewest. De Vennootschap is nauwelijks actief in het Brussels Gewest (3 winkelpanden) en het groothertogdom Luxemburg (3 winkelpanden).

10.2.3.3. Huurders (situatie op 31 maart 2011) op basis van m²



Van bij haar oprichting heeft Retail Estates NV zich bij de verhuring van haar panden vooral gefocust op filiaalbedrijven en/of franchisegevers, doch niet op KMO's en franchisenemers. Op 31 maart 2011 was 88,72% verhuurd aan dergelijke filiaalbedrijven. Deze huurders zijn minder gevoelig aan wijzigende lokale marktstandigheden dan lokale zelfstandige KMO's. De bezettingsgraad van de portefeuille (98,15% op 31 maart 2011) blijft op een duidelijk hoog niveau.

10.2.3.4. Herontwikkeling van vastgoed

In de loop van het voorbije boekjaar werden investeringen verricht in 3 winkelpanden in Gent (Sint-Denijs-Westrem Fun), Ninove (Firelle) en Schoten (Baby 2000, Torfs & Zeb) waarbij de winkelpanden werden uitgebreid en een aantal verbouwingen uitgevoerd die de panden functioneler en hedendaagser maken. Hierbij werden lokalen met een nevenfunctie zoals cafetaria of kantoren afgebroken of verbouwd tot winkeloppervlakte.

10.2.4. Waardering

10.2.4.1. Frequentie

Conform artikel 29, § 1 van het KB van 7 december 2010 waarden de vastgoeddeskundigen aan het einde van elk boekjaar op precieze wijze de reële waarde van volgend vastgoed:

- de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die door de vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, met uitzondering van de activa die, met toepassing van de IFRS-normen, als vorderingen worden geboekt in het kader van een leasing;
- de optierechten op onroerende goederen die door de vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen één of meer goederen in leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen.

Deze waarderingen zijn bindend voor de Vennootschap voor het opstellen van haar jaarrekeningen.

Bovendien actualiseert de deskundige overeenkomstig artikel 29, § 2 van het KB van 7 december 2010 op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de bepaling van de reële waarde van hogervermeld vastgoed van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed.

De reële waarde van hogervermeld vastgoed van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen wordt eveneens door de deskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 30 van het KB van 7 december 2010 telkens wanneer de Vennootschap overgaat tot uitgifte van aandelen, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt, tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat, of tot inkoop van aandelen overgaat anders dan op een gereguleerde markt. De Vennootschap is niet gebonden door deze waardering maar moet de uitgifte- of inkoopprijs aan de hand van deze waardering verantwoorden. De waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Een nieuwe waardering is echter niet nodig indien de uitgifte, de toelating tot verhandeling, de inkoop van aandelen of de indiening van het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed, en voor zover de deskundige bevestigt dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

Tenslotte wordt de reële waarde van elk door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen vastgoed dat hierboven vermeld is, gewaardeerd door de deskundige overeenkomstig artikel 31 van het KB van 7 december 2010 vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de Vennootschap en anderzijds 2.500.000 EUR.

Indien de verwervings- of overdrachtprijs van een onroerend goed meer dan 5% afwijkt van de waardering door de deskundige, in het nadeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, moet de betreffende verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap.

De bepaling van de reële waarde mag niet langer dan een maand voor de betrokken verrichting hebben plaatsgevonden. Er is evenwel geen nieuwe bepaling van de reële waarde nodig wanneer de betrokken verrichting uiterlijk vier maanden na de laatste waardering door de deskundige plaatsvindt en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit goed, geen nieuwe waardering vereist is.

Wanneer de tegenpartij bij de verrichting één van de personen is bedoeld onder artikel 18 § 1 van het KB van 7 december 2010 (bv. een bestuurder van de Vennootschap, een promotor, een verbonden vennootschap, etc.), of wanneer één van deze personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, wordt de reële waarde van het betrokken vastgoed gewaardeerd, ongeacht de waarde van de verrichting. In dat geval geldt de waardering van de vastgoeddeskundige als minimumprijs indien de Vennootschap of haar dochtervennootschap optreedt als verkoper en als maximumprijs als zij optreedt als koper.

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans (tel.: +32 (0)2 546.08.76); en
- CB Richard Ellis, met maatschappelijke zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Peter De Groot (tel.: +32 (0)2 643 33 33).

Artikel 6, § 2 van het KB van 7 december 2010 legt een rotatieverplichting op m.b.t. de vastgoeddeskundigen en in het geval van een rechtspersoon kan deze vervuld worden door een rotatie van de natuurlijke personen mits er een passende functionele onafhankelijkheid bestaat tussen de relevante personen. Teneinde hiermee in overeenstemming te zijn zal de natuurlijke persoon die de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap vertegenwoordigt, vervangen worden tegen 31 december 2011, waarbij de deskundige zal dienen aan te tonen dat er tussen beide natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

Zie paragraaf 11.1 («Vastgoeddeskundigen») van dit prospectus wat betreft de vergoeding van de vastgoeddeskundigen.

10.2.4.2. Waarderingsmethoden en tussentijds verslag per 31 maart 2011

10.2.4.2.1. Waarderingsmethode toegepast door Cushman & Wakefield

Retail Estates NV heeft Cushman & Wakefield verzocht zijn waarderingsmethode voor de door hen gewaardeerde gebouwen (zijnde 326 panden van de totale portefeuille) te bevestigen voor het opstellen van onderhavig Prospectus.

Cushman & Wakefield beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

«De waardering wordt uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de «international Valuation Standards» gepubliceerd door de «Royal Institution of Chartered Surveyors». De marktwaaarde is gedefinieerd als «Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige koper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.»³¹

Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat haar expertverslag per 31 maart 2011 wordt opgenomen in het Prospectus. Dit verslag luidt:

«Wij hebben het genoegen U onze update per 31 maart 2011 van de waardering van de Retail Estates portefeuille plus 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 verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Deze definitie komt overeen met onze definitie van marktwaaarde.

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 2,5 mio EUR).

De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

Voor een beperkt aantal winkelpanden heeft Retail Estates NV de schatter meegedeeld dat zij overweegt deze op individuele basis te verkopen zodat zij niet door de toepassing van de notie «portefeuille» op individuele basis boven de drempel van 2,5 mio EUR uitkomen. Deze panden werden conform de gedragslijn excl. kosten (10% of 12,5%) gewaardeerd.

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

De investeringswaarde per 31/03/2011 van Retail Estates NV bedraagt afgerond 334,87 mio EUR en de reële waarde bedraagt afgerond 326,78 mio EUR. Op basis van de investeringswaarde, stijgt de waarde van de portefeuille ten opzicht van 31/12/2010 met 1,23%.

Dit is door indexaties, renovaties en ook door de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Dit geeft de portefeuille een rendement van 7,06%.

De portefeuille van Distri-Land Immobilière NV heeft op 31/03/2011 een afgeronde investeringswaarde van 21,15 mio EUR en een reële

³¹ Conform de aangepaste IAS-40 norm worden de projectontwikkelingen opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde indien ze aanbesteed, vergoed en verhuurd zijn. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van de nog uit te voeren werken en verklaart dus het verschil tussen de waarde volgens de vastgoedexpert en de boekhoudkundige waarde.

waarde van 20,64 mio EUR. In absolute termen stijgt de investeringswaarde met 2,56% ten opzichte van 31/12/2010. Ook omwille van indexaties en verscherping van een aantal yields. Dit geeft Distri-land een rendement van 7,35%.

Het typische kenmerk voor de baanwinkelmarkt is sinds jaren stabiliteit.

Ook opnieuw in de voorbije 6 maanden werd de markt gekenmerkt door een gezonde vraag naar beperkt beschikbare ruimte. Op goede locaties blijken de huurders niet geneigd om hun panden te verlaten, en is er dus een uiterst beperkt aanbod. Er valt dan ook nauwelijks tot geen leegstand waar te nemen, en de schaarse nieuwe ontwikkelingen raken nog steeds vlot ingevuld aan een stabiel huurniveau. Huurders lijken voldoende omzetten te genereren om de gangbare huren, die niet overdreven hoog zijn in internationale context, te kunnen dragen. In de grotere portefeuilles merken we dat er slechts een marginale stijging is van huurachterstallen.

Wat de investeringsmarkt betreft, merken we eveneens dat de markt goed stand heeft gehouden.

Een nog toenemende vraag van privé-investeerdere naar individuele panden, en volumes tot 2 mio EUR, heeft zelf geleid tot licht dalende rendementen voor dit type verkopen.

Baanwinkels zijn meer dan ooit in trek bij dit soort beleggers en raken dus snel verkocht aan soms heel erg scherpe prijzen. In tegenstelling tot een jaar geleden merken we ook toenemende appetijt voor de iets grotere volumes. De rendementen zijn in dit segment gestabiliseerd en we zien eerder een aanscherping van de prijs dan een verzwakking. Voor de grote volumes lijkt er opnieuw vraag vanuit onder andere Duitse fondsen, voor zover de projecten volledig verhuurd zijn aan sterke huurders. In dit segment werden er geen verkopen gerealiseerd, gezien het gebrek aan aanbod.

We zijn dus eerder positief gesteld wat de evolutie betreft van deze markt in de volgende 6 maanden.»

10.2.4.2.2. Waarderingsmethode toegepast door CB Richard Ellis

CB Richard Ellis beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

«Methode 1: Waardering op basis van een kapitalisatie van huurinkomsten

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van vergelijkingspunten. Er werd een correctie gemaakt voor het verschil tussen de geschatte markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten:

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten tot het einde van de lopende huurperiode.

Hierop werd één uitzondering gemaakt voor het pand gelegen te Roeselare, Brugsesteenweg 363 (Krëfel). De lopende huurinkomsten van dit pand zijn beduidend lager dan de geschatte huurwaarde. Volgens de informatie welke wij bekomen hebben, zijn er onderhandelingen aan de gang om de huur te herzien. Daarom werd voor dit pand een correctie gemaakt voor het geactualiseerde verschil tussen de markthuurwaarde en de actuele huurinkomsten tot het einde van de 3-jaarlijkse opzegmogelijkheid van de huurder.

Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de actuele huurinkomsten voor de periode tot het einde van de 3-jaarlijkse opzegmogelijkheid van de huurder.

De kapitalisatievoet (cap rate) die in onze berekeningen wordt gebruikt is samengesteld uit een basisrendement van 3,75% (gemiddeld Europees staatsobligatierendement op 10 jaar) vermeerderd met een risicopremie die afhankelijk van het pand varieert tussen 2,10% en 6,25%.

Methode 2: Waardering op basis van de actualisering van inkomsten

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

CB Richard Ellis heeft ermee ingestemd dat haar expertverslag per 31 maart 2011 wordt opgenomen in het Prospectus. Dit verslag luidt:

«Het verslag van CB Richard Ellis van 31 maart 2011 heeft betrekking op 122 onroerende goederen van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 154,03 mio EUR en de reële waarde op 150,36 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 10,59 mio EUR, wat een brutorendement van 6,88% vertegenwoordigt.»

10.2.5. Rechten en lasten

10.2.5.1. Rechten

Retail Estates NV of haar dochterondernemingen zijn meestal volle eigenaars van de gebouwen die deel uitmaken van hun vastgoedportefeuille. Voor bepaalde gebouwen beschikt Retail Estates NV slechts over een zakelijk recht, zoals hierna wordt verduidelijkt.

Retail Estates NV is eigenaar van volgende opstallen welke opgericht werden binnen het kader van overeenkomsten afgesloten m.b.t. bouwgronden, welke eigendom zijn van derden:

- Het perceel grond gelegen te Couillet, Chaussée de Philippeville, bezwaard met een opstalrecht voor een initiële periode van 30 jaar die een aanvang heeft genomen op 1 mei 2001. Na deze dertig jaar heeft Retail Estates NV de keuze om dit opstalrecht voor een bijkomende termijn van 20 jaar te verlengen. Op het einde van dit opstalrecht (zijnde na 30 jaar of na 50 jaar, in de veronderstelling dat Retail Estates NV van haar rechten tot verlenging gebruik heeft gemaakt) verbinden partijen er zich toe om een handelshuurovereenkomst af te sluiten voor een duur van 9 jaar aan de dan geldende marktvoorwaarden. Indien de partijen geen overeenstemming bereiken over de huurprijs van de handelshuurovereenkomst, zullen de artikelen 18 en 19 van de Handelshuurwet van 30 april 1951 van toepassing zijn.
- Het perceel grond gelegen te Huy, Rue Joseph Wauters is bezwaard met een opstalrecht voor een duur van 30 jaar hetwelk een aanvang nam op 15 mei 1995. Op het einde van dit opstalrecht heeft Retail Estates NV de mogelijkheid om een handelshuurovereenkomst af te sluiten aan de dan geldende marktvoorwaarden.
- Het perceel grond gelegen te Kontich, Koningin Astridlaan is bezwaard met een opstalrecht en dit voor een duur van 20 jaar die een aanvang nam op 5 maart 1993. Bij akte van 28 december 2007 werd dit verlengd tot 31 december 2013 aan de dan geldende marktvoorwaarden. Voorafgaandelijk aan de vestiging van dit opstalrecht werd enerzijds de naakte eigendom en anderzijds het vruchtgebruik voor een duur van 20 jaar van de grond verkocht. De vruchtgebruiker stond vervolgens het bovenvermelde opstalrecht toe. De vruchtgebruiker en de opstalner hebben zich ertoe verbonden om bij het einde van het opstalrecht een handelshuurovereenkomst te onderschrijven met betrekking tot de door de opstalhouder opgerichte opstallen en terreinen en dit voor een duur van 9 jaar. In geval van onenigheid inzake de alsdan door de opstalgever gevraagde huurprijs en/of andere voorwaarden, zullen bij wijze van analogie de bepalingen van artikel 18 en 19 van de Handelshuurwet van 30 april 1951 van toepassing zijn. Dit recht tot onderschrijving van een handelshuurovereenkomst is niet overdraagbaar
- Het perceel grond gelegen te Eeklo, Gentsesteenweg, is bezwaard met een concessie-overeenkomst voor een duur van 27 jaar, dewelke een aanvang nam op 1 juni 1990. Op het einde van de bezetting moet Retail Estates NV het goed ter beschikking stellen in geëffende staat, d.w.z. vrij van constructies, behalve als Retail Estates NV mits voorafgaand akkoord van de concessiegever een derde aanbrengt, die bereid is de bezetting van het pand voort te zetten.
- Het perceel grond gelegen te Sint-Niklaas, Kapellenstraat 119, is bezwaard met een erfpacht voor een duur van 27 jaar vanaf 6 juni 1988. Na het verstrijken van deze termijn wordt aan de erfpachters een voorkeurrecht toegekend op verlenging van de overeenkomst (de duur van deze verlenging werd evenwel niet contractueel bepaald). Bovendien werd er aan de erfpachters een voorkeurrecht toegekend in geval van verkoop.
- Het perceel grond gelegen te Herstal, Rue des Naiveux, is bezwaard met een opstalrecht voor een duur van 30 jaar, hetwelk een aanvang nam op 1 juli 2001. Dit opstalrecht werd verlengd voor twee opeenvolgende periodes van telkens 10 jaar.

Retail Estates NV is eigenaar van de opstallen welke opgericht werden binnen het kader van bovengenoemde overeenkomsten afgesloten met betrekking tot bouwgronden welke eigendom zijn van derden. De einddatum van deze opstalrechten werd vermeld hierboven. Op de einddatum verliest Retail Estates NV de eigendom van opstallen aan de eigenaar van de bouwgrond zonder dat deze hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.

De aard van de rechten van de Vennootschap op haar gebouwen, en in het bijzonder hun beperkte looptijd, is een element dat meespeelt in de waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen.

Retail Estates NV is eigenaar van volgende erfpachtrechten (de overige rechten zijn in handen van een 100% dochtervennootschap van Retail Estates NV):³²

- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Nivelles, Chemin Tienne à Deux Vallées 3. Het goed is verhuurd aan Pardis;
- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Korbeek-Lo, Tiensesteenweg 391 en 393. Het goed is verhuurd aan Fun Belgium;

³²Voor meer informatie m.b.t. deze erfdienstbaarheden wordt verwezen naar het prospectus van 24 november 2009.

- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Champion, Rue Louis Albert 6. Het goed is verhuurd aan ECB ;
- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Middelkerke, Biezenstraat 16. Het goed is sinds 1 oktober 2007 verhuurd aan Kwantum België;
- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Sint Genesius Rhode, Waterloo-sesteenweg 39. Het goed is verhuurd aan Cemepro ;
- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Sint-Stevens-Woluwe, Leuvensesteenweg 8-10. Het goed is verhuurd aan SND ;
- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Herstal, Rue des Naiveaux 16. Het goed is verhuurd aan New Vanden Borre ;
- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Zemst, Brusselsesteenweg 441. Het goed is verhuurd aan New Vanden Borre ;
- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Mons, Chaussée de Binche 50 A. Het goed is verhuurd aan Galérie du Meuble ;
- Een erfpachtrecht op een onroerend goed gelegen te Sint Pieters Leeuw, Bergensesteenweg 460. Het goed is verhuurd aan Euro Kitchen.

10.2.5.2. Lasten

Retail Estates NV heeft geen enkele hypotheek toegestaan op haar activa.

Meer algemeen werd er geen enkele garantie of zakelijke zekerheid verleend aan kredietinstellingen, met als enige uitzondering de gebruikelijke clausules die zijn opgenomen in de algemene voorwaarden van kredietinstellingen, en werden er bij overeenkomst geen voorrechten verleend. In het bijzonder werden met alle banken «negative pledge» en «pari passu» afspraken gemaakt waardoor Retail Estates NV zich verbonden heeft ten opzichte van elk van haar kredietinstellingen om allen dezelfde bescherming te bieden.

Aangezien Retail Estates NV in principe haar vastgoed verhuurt in ruwbouwstaat blijven de inrichtingswerken en het onderhoud ten laste van de huurders. De onderhoudskosten voor de Vennootschap blijven dan ook in essentie beperkt tot het «eigenaarsonderhoud» nl. het onderhoud van de parking, de dakbedekking en herstelling van beschadigingen door derden of door ouderdom. Het «huurderonderhoud» dekt het gros van de kleine herstellingen.

Ook de verwerving of overdracht van gebouwen brengt kosten met zich mee (commissie voor vastgoedtussenpersonen, expertisekosten, belastingen, registratierechten, honoraria van raadgevers, enz.).

10.2.6. Duur van de huurcontracten

De overeenkomsten welke Retail Estates NV aangaat met haar huurders van winkelpanden zijn onderworpen aan de bijzondere wet inzake handelshuurovereenkomsten van 30 april 1951. Uit hoofde van de dwingende bepalingen van deze wetgeving zijn alle huurovereenkomsten elke drie jaar opzegbaar mits een vooropzeg van zes maanden. Theoretisch is het dan ook mogelijk dat na drie jaar alle huurders hun vooropzegrecht zouden uitgeoefend hebben en alle winkelpanden dus leegstaan. In de periode die op 1 april 2011 aanving tot op datum van dit Prospectus, werden in toepassing hiervan 2 huurovereenkomsten opgezegd. De maximale duur van de huurovereenkomsten is onbepaald doch in de praktijk steeds een veelvoud van een driejaarlijkse periode. In de praktijk worden de meeste huurovereenkomsten afgesloten voor een periode van 9 of 18 jaar.

10.2.7. Gebouwen in de portefeuille van Retail Estates NV: overzicht per gebouw

(*) Pand opgericht in het kader van een opstal-/erfpachtcontract op grond toebehorend aan derden.

(**) Perceel grond toebehorend aan Retail Estates belast met opstal-/erfpachtcontract ten voordele van derden.

Gemeente	Adres	m ²	
Aalst	Brusselsesteenweg 120	1.143	
	Gentsesesteenweg 442	1.000	
Aartselaar/Schelle	Erembodegem Kwadelapstraat 2	16.277	
	Antwerpsesteenweg 65	1.980	
Andenne	Boomsesteenweg 66-68-86-88-90	8.265	
	Avenue Reine Elisabeth	1.000	
Antwerpen	Borgerhout Slachthuisstraat 27	1.000	
	Borsbeek Frans Beirenslaan 51	1.265	
	Merksem	Bredabaan 964	4.800
		Bredabaan 968	746
	Wilrijk	Boomsesteenweg 649-651	3.580

Gemeente		Adres	m ²
		Boomsesteenweg 941-945	5.627
Ath		Chaussée de Bruxelles	5.331
Athus	Aubange	Rue du Commerce	1.198
Aywaille		Rue du Chalet 95	820
Bastogne		Rue de Marche 104	950
		Rue de la Chapelle 130 D	100
Binche		Rue Zéphirin Fontaine 76 A	353
		Rue Zéphirin Fontaine 140	750
Blegny	Barchon	Rue Champs de Tignée 4	958
		Rue Champs de Tignée 14	975
		Rue Champs de Tignées 20-34	9.939
Brugge		Dudzelesteenweg 23 – Fort Lapin	6.713
		Padhoekweg 52-54	1.675
		Sint-Pieterskaai 21-24	2.824
	Sint Kruis	Maalsesteenweg 166	1.200
	Sint Kruis	Maalsesteenweg 255	954
Chapelle-lez-Herlaimont		Rue des bureaux 3B	2.604
Charleroi	Châtelet	Rue des Français 153	970
	Couillet	Route de Philippeville 402/422 (*)	1.048
	Gilly	Route de la Basse Sambre	1.910
	Gosselies	Route Nationale 5	1.500
		Rue Tahon 45	1.384
	Montignies-sur-Sambre	Avenue du Centenaire 56	650
		Rue de la Persévérance 7-9	1.566
Ciney		Rue du Commerce 11-13	850
Courcelles		Rue Dewiest	850
		Rue du Général de Gaulle 164	220
Dendermonde		Leopold II-laan	2.238
		Mechelsesteenweg 35	1.533
		Mechelsesteenweg 51	2.150
		Mechelsesteenweg 136-140	8.425
		Oude Vest 70	691
Diest		Leuvensesteenweg 166	2.000
Dilbeek		Ninoofsesteenweg 386	1.000
Dilsen-Stokkem		Oude Kerkstraat	767
Dinant		Tienne de L'Europe	5.330
Drogenbos		Nieuwe Stallestraat 200	2.050
		Nieuwe Stallestraat 219	2.088
Eeklo		Gentsesteenweg 1 A	798
		Stationstraat 76	282
		Stationstraat 82-86 - Krügercenter	12.029
Fléron		Rue du Bay Bonnet	750
		Avenue des Martyrs 186	267
Fontaine-l'Évêque		Rue de Leernes 2	2.585
Gavere		Stationstraat 162	805
Gembloux		Chaussée de Wavre 42 B	600
Genk		Hasseltweg 76	4.053
		Hasseltweg 111	2.447
Gent		Fratersplein 11	800
	Gentbrugge	Brusselsesteenweg 662	3.365
	Sint-Denijs-Westrem	Kortrijksesteenweg 1036	4.456
		KortrijksesSteenweg 1178	2.527
		Kortrijksesteenweg 1200	1.222
		Wallenkensstraat 24-28	2.652
Genval		Rue de Volontaires 4	420
Geraardsbergen		Astridlaan 38	941
Gerpinnes		Rue de Bertransart 99	1.289
Grimbergen		Waardbeekdreef 6	942
Habay-la-Neuve		Avenue de la Gare 11	2.259

PROSPECTUS

Gemeente		Adres	m ²	
Halle		Edingensesteenweg 75	4.274	
		Edingensesteenweg 77	1.000	
		Demaeghtlaan 216-218	600	
Hannut		Rue de Huy 63	2.983	
Herent		Brusselsesteenweg 4	796	
Herzele		Provincieweg 266	996	
Houthalen-Helchteren		Grote Baan 212	830	
		Centrum – Zuid 2207	890	
Huy		Quai d'Arona 16	1.500	
		Rue Joseph Wauters 25 A (*)	1.002	
	Wanze	Chaussée de Tirlémont 17	1.000	
Jette		Charles Woestelaan 290-312	24	
Kampenhout		Mechelsesteenweg 44-46	1.539	
		Mechelsesteenweg 93	2.997	
Koksijde		Koninklijke Baan 228	1.210	
Kontich		Koningin Astridlaan 88 (*)	998	
Leuven	Korbeek-Lo	Tiensesteenweg 370	735	
		Tiensesteenweg 393	2.400	
		Tiensesteenweg 410	912	
Kortrijk		Ringlaan 32	5.322	
Kuurne		Ringlaan 10-11	2.831	
		Ter Ferrants	3.976	
La Louvière		Avenue de la Wallonie 6	1.895	
Libramont		Avenue de Bouillon 54	1.949	
	Libramont-Chevigny	Rue de Neufchâteau 5	1.000	
Liège	Grivegnée	Boulevard de Froidmont/Boulevard Cuivre et Zinc 1-5	5.527	
		Boulevard de Froidmont 17-23	2.280	
		Boulevard Poincaré 20-24	3.000	
		Boulevard Frankignoul (**)	3.379	
		Rue Servais Malaise 29/31	395	
		Beyne-Heusay	Grand Route 502	914
		Herstal	Rue des Naiveux 16/24B/40-44	3.488
			Rue arnold Delsupexhe 66 B	966
		Jupille-sur-Meuse	Rue de Chafnay 5-7	730
		Rocourt	Chaussée de Tongres 116-118	1.000
Lier		Donk 54	2.930	
		Antwerpsesteenweg 308	540	
		Antwerpsesteenweg 366	4.823	
Lokeren		Zelebaan 67	919	
Maasmechelen		Majoor Berbenlaan 2	870	
Maldegem		Koning Leopoldlaan 20 F	1.000	
Marche-en-Famenne		Avenue de France 38-42	6.696	
		Chaussée de Liège 13	600	
Mechelen		Oscar Van Kesbeecklaan 5-7-9	2.098	
		Brusselsesteenweg 437-441	4.905	
		Geerdegemstraat 148	2.505	
		Electriciteitsstraat 39	1.000	
		Guido Gezellelaan 20	7.161	
Melle		Brusselsesteenweg 75	975	
Messancy		Rue de la Vallée 100-108	4.670	
Meulebeke		Gentstraat 13	1.204	
Middelkerke		Biezenstraat 16	1.000	
Mol		Laar 26-38	1.755	
Mons		Chaussée de Binche 129	1.000	
		Chaussée de Binche 50	738	
		Chaussée de Ghlin 26	1.249	
Mont-Saint-Guilbert	Corbais	Grand Route 49	1.290	
Mortsel		Statielei 20	637	
Munkzwalm		Noordlaan 5	3.591	

Gemeente		Adres	m ²
Namur	Bouge	Rue de Sardanson 20	825
	Champion	Rue Louis Albert 5/6/7	3.939
	Erpent	Chaussée de Marche 570	999
	Jambes	Avenue Prince de Liège 117	875
	Malonne	Ancien Rivage 73	372
Neupré		Route du Condroz 221	3.000
Ninove		Brakelsesteenweg 160	2.419
Nivelles		Avenue de Centenaire 42	1.578
		Rue Tienne à Deux Vallées 3	1.350
Oostkamp	Ruddervoorde	Torhoutsestraat 45	750
Oostende		Torhoutsesteenweg 610	1.000
Péruwelz		Rue Neuve Chaussée	600
Philippeville		Zoning des 4 bras 5	2.936
Poperinge		Frankrijklaan 2	2.418
Quaregnon		Route de Mons	2.464
		Route de Mons (**)	250
Roeselare		Mercury Centrum – Brugsesteenweg 363	818
		Brugsesteenweg 356	7.464
		Brugsesteenweg 377	3.080
		Brugsesteenweg 508-510	540
		Brugsesteenweg 524	1.001
Ronse		Engelsenlaan 31	786
Sambreville	Jemeppe-sur-Sambre	Rue Baty des Puissances 1-27	5.045
Schaarbeek		Jerusalemstraat 48-50	840
Schoten		Bredabaan 1205- 1215	8.204
Seraing		Rue de Sewage 3	960
Sint-Jans-Molenbeek		Ninoofsesteenweg 245	1.000
		Ninoofsesteenweg 281/283	2.249
Sint-Joris-Winge		Aarschotsesteenweg 9	1.007
Sint-Genesius-Rhode		Waterloosesteenweg 39	3.900
		Priorijlaan 74	250
Sint-Niklaas		Parklaan 50	1.676
		Parklaan 87	1.870
		Plezantstraat 268	1.250
		Kapelstraat 119 (*)	940
Sint-Pieters-Leeuw		Bergensesteenweg 420 A	982
		Bergensesteenweg 460	600
Soignies		Rue de la Station 125	750
Soumagne		Avenue de la Résistance 318	1.000
Spa		Avenue Reine Astrid 236-242	1.220
Strassen (Groot-Hertogdom Luxemburg)		Route d'Arlon 3454	2.000
Ternat		Assesteenweg 66	996
Tienen		Leuvenselaan 210	1.368
		Reizigersstraat 77	1.080
Tournai	Froyennes	Rue de Maire 13 A	2.859
		Rue des Rosselières 10-14	2.486
Verviers		Boulevard des Gérardchamps 118	10.576
Vilvoorde		Schaarbeeklei 115	2.624
Waasmunster		Grote Baan 154	999
Waregem		Vijfseweg	999
Waterloo		Chaussée de Bruxelles 551	1.000
Wavre		Avenue Reine Astrid 4/6	1.087
		Rue Pont du Christ 7	460
		Rue Pont du christ 32	1.270
Wetteren		Oosterzelesteenweg 127	3.823
Zaventem		Hoogstraat 7	1.071
	Sint-Stevens Woluwe	Leuvensesteenweg 8	2.150
		Jozef Van Damstraat 3C	1.872

10.3. Vastgoed dat is verworven ingevolge de Transactie

10.3.1. Overzicht

Middels de Transactie heeft Retail Estates NV 3 winkelpanden verworven met een jaarlijkse huuropbrengst van 0,815 mio EUR.

10.3.2. Waardering

De overeengekomen waarde van het afgesplitst vermogen werd bepaald op 12.000.000 EUR. Er werden geen passiva overgedragen. De waarde van de onroerende goederen van het afgesplitst vermogen, werd conventioneel bepaald op basis van de bestaande huurcontracten en de gangbare waarderingen voor dergelijke panden in de huidige marktomstandigheden. Op basis van deze berekeningen bedroeg de waarde 12.826.666 EUR. Deze waardering was gebaseerd op een volledige renovatie van het onroerend goed te Sint-Joris-Winge. Aangezien deze renovatie op het ogenblik van de partiële splitsing niet volledig afgerond was, werd de waarde zoals initieel voorzien in het splitsingsvoorstel door de partijen herzien. Het verschil in waarde bedroeg 826.666 EUR, hetgeen overeenkwam met de geschatte kost van de nog niet gerealiseerde renovatie. De waardering die Retail Estates NV door haar vastgoeddeskundige CB Richard Ellis heeft laten opstellen van de ingebrachte onroerende goederen bedroeg 12,83 mio EUR (investeringswaarde). De gebruikte waarderingmethode is consistent met deze die door dezelfde schatter gebruikt wordt bij de waardering van andere panden van Retail Estates NV (zie paragraaf 10.2.4, "Waardering»). Uit deze vastgoedwaardering blijkt dat de waarde van de onroerende goederen die werd weerhouden voor de berekening van de conventionele inbrengwaarde niet hoger was dan de geschatte investeringswaarde.

10.4. Investeringsstrategie

10.4.1. Doelstelling en investeringsbeleid

10.4.1.1. Beschrijving

Retail Estates NV heeft zich tot doel gesteld te trachten zijn aandeelhouders een stabiel, gestaag groeiend dividend te bieden en een vastgoedportefeuille samen te stellen die representatief is voor de perifere winkelmart.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap kan deze strategie slechts wijzigen binnen de beperkingen gesteld door, enerzijds, de artikelen 3 en 4 van de statuten van de Vennootschap betreffende respectievelijk het maatschappelijk doel en de regels voor de verdeling van de beleggingen, en anderzijds door de wet van 20 juli 2004 en het KB van 7 december 2010.

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 door de sterke vraag van de gebruikers en dalende rendementen door gestegen vraag van de beleggers. Tot 2008 heeft dit aanleiding gegeven tot aanzienlijke waardeinstijgingen van het winkelvastgoed. Als gevolg van de huidige financiële en economische crisis, heeft deze stijging zich niet verdergezet sinds 2008. De winkelvastgoedmarkt in de periferie veroverde haar eigen plaats naast deze van stadscentrum winkelpanden, kantoren en semi-industrieel vastgoed.

De stijging van de gemiddelde huurprijs en de daling van de gemiddelde rendementen gedurende de voorbije 15 jaar, versterken de waardetoeename en huurprijsstijging van deze panden op toplocaties. De Belgische winkelmart in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit zowel langs investeerderszijde als bij de huurders.

De aarzelende economische conjunctuur heeft op de baanwinkelsector tot op heden weinig impact, dit in tegenstelling tot de andere vastgoedmarkten.

De beste barometer hiervoor is de leegstand, die in de portefeuille van Retail Estates NV 1,66% bedroeg op 30 juni 2011. Huurders van perifeer winkelvastgoed betuigen een grote trouw aan hun verkooppunten. Dit is het gevolg van enerzijds de kwaliteit van de ligging en anderzijds de toekenning van de socioeconomische vergunningen die met betrekking tot het gebouw worden afgeleverd aan de verhuurder en geen verband houden met de identiteit van de huurder. Bij verhuis dient een huurder zowel rekening te houden met het risico dat een concurrent probleemloos het pand kan aanhuren als het risico dat hij zelf voor een nieuwe locatie geen vergunning verkrijgt. 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 belangrijker plaats innemen.

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

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.

10.4.1.2. Limieten voor leningen en schulden

De totale schuldenlast van een vastgoedbevak, zoals bedoeld in artikel 27, §1 van het KB van 7 december 2010, mag niet meer dan 65% van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten. Deze schuldgraad moet zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau worden gerespecteerd. Indien de geconsolideerde schuldgraad van de bevak 50% overschrijdt dient de bevak een financieel plan op te stellen conform de richtlijnen van het KB van 7 december 2010. Het financieel plan van de Vennootschap is terug te vinden in haar jaarverslag op pagina 100-101.

De jaarlijkse financiële lasten die verbonden zijn met deze schuldenlast mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van de totale inkomsten van de vastgoedbevak. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de vastgoedbevak verschuldigd is bij verwerving van vastgoed, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Op 31 maart 2011 benaderde Retail Estates NV's schuldratio 53,38%³³ (53,77% op 31 maart 2010).

Vanwege hun verplichting de reglementaire limiet van hun schuldratio te respecteren (65%), financieren de vastgoedbevaks hun groei in belangrijke mate met eigen vermogen ingebracht door hun aandeelhouders.

10.4.1.3. Wettelijk statuut en controleautoriteit

Conform het KB van 7 december 2010 en de wet van 20 juli 2004 is Retail Estates NV erkend als vastgoedbevak en onderworpen aan controle door de FSMA.

10.4.1.4. Typeprofiel van de beleggers

Gelet op het feit dat Retail Estates NV een uitgesproken defensief profiel heeft op het vlak van beleggingspolitiek als in haar financieringsstrategie, is het aandeel vooral gegeerd bij de defensieve, dividendbewuste belegger.

10.4.2. Beperkingen bij investeringen

Het KB van 7 december 2010 bepaalt dat een vastgoedbevak haar beleggingen zodanig diversifieert dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid, met name per type van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

Artikel 4 van de statuten van de Vennootschap zet haar beleggingsbeleid uiteen.

Conform artikel 39, § 1 van het KB van 7 december 2010 mag in principe geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat

- (i) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt; of
- (ii) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer dan 20% bedraagt.

Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting.

Onder 'vastgoed geheel' moet worden verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de Vennootschap als één enkel risico moet worden beschouwd.

³³ Schuldratio berekend overeenkomstig artikel 53 juncto 27 van het KB van 7 december 2010.

De FSMA kan echter afwijkingen toestaan van dit principe op basis van artikel 39, § 3 van het KB van 7 december 2010, met name wanneer de Vennootschap aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en omvang ervan. Deze afwijkingen kunnen echter niet worden toegestaan door de FSMA als de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verrichting meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Op dezelfde basis, zal de FSMA de afwijkingen intrekken indien de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op eender welk ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa. De Vennootschap heeft geen van deze afwijkingen nodig.

De Vennootschap mag bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. De beleggingen in deze effecten gebeuren in overeenstemming met de criteria vastgelegd door de artikelen 34 en 35 van het KB van 7 december 2010, dat verwijst naar de criteria vastgelegd in de artikelen 47 en 51 van het KB van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging. Voor de toepassing van voormelde artikelen 47 en 51 worden de daarin opgenomen beperkingen berekend op basis van de geconsolideerde activa van de Vennootschap die in deze effecten zijn belegd.

De vastgoedbevak mag slechts effecten (die geen vastgoed zijn) houden indien ze zijn toegelaten tot een Belgische of buitenlandse gergelementeerde markt zoals bedoeld in artikel 2,3°,5° of 6° van de wet van 2 augustus 2002.

De Vennootschap mag als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten. Indien er aan haar geen koopoptie is verleend, mag de netto-investering in die overeenkomsten, zoals bedoeld in de IFRS-normen, op het ogenblik van de sluiting van die overeenkomsten niet meer bedragen dan 10% van de activa van de Vennootschap, conform artikel 36 van het KB van 7 december 2010.

De Vennootschap mag, ten bijkomende titel, een of meer onroerende goederen in leasing geven, met of zonder aankoopoptie.

Het KB van 7 december 2010 verbiedt de Vennootschap:

- op te treden als bouwpromotor, behalve als het occasioneel is;
- deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het KB van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen; en
- kredieten te verstrekken of zekerheden te stellen of garanties te geven voor rekening van derden.

10.4.3. Belangrijkste investeringen

Tijdens de drie voorbije boekjaren heeft de Emittent de hieronder beschreven overnames gerealiseerd tegen de hieronder vermelde (niet-geactualiseerde) prijzen.³⁴ De financiering van deze investeringsprojecten gebeurde door kredietlijnen die werden aangegaan bij de verschillende bankpartners van de Vennootschap en/of door inbreng in natura van de desbetreffende onroerende goederen.

10.4.3.1. Boekjaar 2008-2009

- In het kader van de eigen projectontwikkeling werden er winkelpanden opgeleverd te Brugge, Genk, Neupré en Habay-la-Neuve. De onroerende goederen vertegenwoordigen een investeringswaarde van 10,42 mio EUR.
- Naast het nieuwbouwproject in Roeselare (zie derde streepje) werd in 2008-2009 in Habay-la-Neuve een project voor eigen rekening met succes opgestart. De 12 panden die Retail Estates NV in Sandweiler (het Groothertogdom Luxemburg) bezat werden op 30 november 2007 verkocht, wat een investeringswaarde van 13 mio EUR vertegenwoordigde.
- In het boekjaar 2008-2009 werd het belang dat Retail Estates NV bezat in CTM Invest NV verkocht aan een particuliere belegger. De achterliggende investeringswaarde van de 2 panden die deze vennootschap bezit, bedraagt 1,96 mio EUR. Retail Estates NV bezat een belang van 50% van de aandelen van deze vennootschappen.
- De portefeuille werd uitgebreid met 50 winkelpanden dewelke een investeringswaarde van 52,48 mio EUR vertegenwoordigen door de controleverwerving over de vastgoedvennootschappen Belgium Retail 1 NV, Keerdok Invest NV, Finsbury Properties NV en de aankoop van verhuurde winkelpanden te Dendermonde en Champion .

³⁴ De aankoopoperaties vonden plaats tegen de expertisewaarde of lager.

- Tevens werd de controle verworven over Immo Bartan NV waarin de verkopers een belang van 49,99% behielden. De onroerende goederen vertegenwoordigen een investeringswaarde van 36,28 mio EUR.
- Op 30 juni 2008 besloot de BAV tot kapitaalverhoging in het kader van een inbreng van een onroerend goed gelegen te Merksem, hetgeen een investeringswaarde van 3,63 mio EUR vertegenwoordigt.
- Op 5 september 2008 werd nog een kapitaalverhoging ingevoerd, door inbreng van de onverdeelde helft van een grond te Montignies-sur Sambre. De onroerende goederen vertegenwoordigen een investeringswaarde van 1,04 mio EUR.

10.4.3.2. Boekjaar 2009-2010

- In het boekjaar dat aanving op 1 april 2009 werd op 30 april 2009 een kapitaalverhoging doorgevoerd in het kader van het toegestaan kapitaal, waarop werd ingeschreven door een particuliere belegger door de inbreng van 60% van de aandelen van de vastgoedvennootschap Solido NV. Aansluitend verwierf Retail Estates NV 15% van de aandelen van deze aandelen middels een aankoop in kontanten. Door de Solido NV transactie werd de vastgoedportefeuille uitgebreid met een 60-tal panden met een investeringswaarde van 34,35 mio EUR. Op de resterende 25% van de aandelen beschikt Retail Estates NV over een aankoopoptie. Deze aankoopoptie werd op 12 mei 2010 volledig uitgeoefend, zodat op heden 100% van de aandelen Solido NV in handen zijn van Retail Estates NV.
- Bovendien werd aandacht besteed aan projectontwikkeling voor eigen rekening met de bouwwerken te Lier en Doornik. De investeringswaarde voor het project te Lier bedraagt 2,22 mio EUR en het project te Doornik 0,73 mio EUR.
- Op 24 november 2009 heeft Retail Estates NV ingevolge verschillende kapitaalverhogingen ook verschillend vastgoed verworven met een investeringswaarde van 25,20 mio EUR. Zie het prospectus van de Vennootschap van 24 november 2009 voor een gedetailleerde beschrijving van deze kapitaalverhogingen. Dit prospectus kan worden geconsulteerd op www.retailstates.com.
- Op 30 oktober 2009 werd de controle verworven over Electimmo NV welke een winkelcomplex bezit te Luik, bestaande uit 6 winkelpanden die een investeringswaarde van 6,54 mio EUR vertegenwoordigen. De overname van de aandelen van Electimmo NV gebeurde aan een prijs die gebaseerd is op een waarde van het overgenomen vastgoed die lager is dan de waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald.
- Op 17 december 2009 heeft Retail Estates NV 1.396 aandelen in Eeklo Invest NV verworven en op 5 februari 2010 werd door de Raad van Bestuur van Retail Estates NV overgegaan tot een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van het saldo van de aandelen Eeklo Invest NV die nog niet werden aangekocht door Retail Estates NV. De nieuwe aandelen van Retail Estates NV werden uitgegeven aan een emissieprijs van 41,91 EUR, zijnde de gemiddelde beurskoers van het aandeel over een periode van 30 dagen voorafgaand aan de inbreng. Door deze transactie verwierf Retail Estates NV alle aandelen van Eeklo Invest NV, dewelke eigenaar is van een winkelcomplex gelegen te Eeklo, verhuurd aan bekende filiaalbedrijven. Het kapitaal werd verhoogd met 4.379.940 EUR door uitgifte van 194.664 nieuwe aandelen Retail Estates NV, die delen in het resultaat van en recht geven op dividenden voor het boekjaar 2009-2010 pro rata temporis voor de periode vanaf hun uitgifte tot het einde van het vorige boekjaar, eindigend op 31 maart 2010.
- De buitengewone algemene vergadering heeft op 31 maart 2010 een partiële splitsing van het Fort NV ten voordele van Retail Estates NV goedgekeurd, waarbij 1 winkelpand verworven werd met een reële waarde van 1,67 mio EUR. De inbreng werd vergoed door de emissie van 40.459 nieuwe aandelen Retail Estates NV. Zij werden uitgegeven aan een emissieprijs van 41,21 EUR (zijnde de intrinsieke waarde van de aandelen Retail Estates NV, zoals werd vastgesteld op basis van de tussentijdse staat per 30 september 2009, gecorrigeerd voor de verwachte evolutie tot 31 december 2009)³⁵. Deze waarde lag boven de gemiddelde beurskoers van het Retail Estates aandeel over een periode van 30 dagen voorafgaand aan de transactie. De nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar dat begon op 1 april 2010. Het kapitaal werd verhoogd met 910.327,50 EUR.
- Eveneens op 31 maart 2010 beslisten de aandeelhouders van Retail Estates NV de fusie door overname goed te keuren van de 100% dochtervennootschap Belgium Retail 1 NV. Het volledige vermogen van deze vennootschap (zowel het actief als het passief) is overgegaan op Retail Estates NV. Bij deze verrichting werden geen nieuwe aandelen uitgegeven.

10.4.3.3. Boekjaar 2010-2011

- Op 1 april 2010 werd van een Nederlandse particuliere belegger de controle over vier vastgoedvennootschappen verworven, namelijk Wenne Invest NV, Dimmo Invest NV, GL Development NV en Vagobel NV. Deze zijn samen eigenaar van 9 winkelpanden en 1 KMO- pand. Deze vastgoedvennootschappen werden kort voordien aangekocht door de verkoper van de Limburgse vastgoedpromotor Group GL te Houthalen. Verschillende van de aldus verworven panden vervoegen bestaande clusters van baanwinkels waarin Retail Estates NV reeds vroeger investeerde. Zo werden bijvoorbeeld te Genk, Hasseltweg, nog twee bijkomende

³⁵ Op 19 februari 2010 werd een tussentijdse verklaring van de Raad van bestuur inzake het derde kwartaal 2009-2010 gepubliceerd. De intrinsieke waarde van het aandeel inclusief het resultaat van het lopende boekjaar bedraagt 42,47 EUR per aandeel, wat hoger is dan de 41,21 EUR per aandeel, volgens de pro forma berekening die weerhouden werd in deze transactie.

winkelpanden verworven en werd er te Dinant, Tienne de l'Europe, één winkelpand aan een bestaand winkelpark toegevoegd. Zij vertegenwoordigden een investeringswaarde van 11,49 mio EUR en een reële waarde van 11,21 mio EUR op 31 maart 2011.

- Op 5 mei 2010 werd de controle verworven over de vastgoedvennootschap Pillar Roeselare NV die een winkelpark bezit, gelegen te Roeselare langs de belangrijke winkelstraat die door de Brugsesteenweg gevormd wordt. Deze grootschalige winkelpanden (7.174m²) zijn thans verhuurd aan Hubo, New Vanden Borre en Seats & Sofa's. Ook op deze locatie bezat Retail Estates NV reeds 4 winkelpanden. Zij vertegenwoordigden een investeringswaarde van 10,25 mio EUR en een reële waarde van 10,00 mio EUR op 31 maart 2011.
- Op 21 juni 2010 heeft Retail Estates NV de controle verworven over Caisse de Leasing NV, die een vastgoedportefeuille bezit, bestaande uit een winkelpark te Ath met 14 winkelpanden met een investeringswaarde van 6,35 mio EUR en een reële waarde van 6,19 mio EUR op 31 maart 2011.
- Op 30 november 2010 werd de controle verworven over de vastgoedvennootschappen Depatri NV en Asverco NV, twee vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn 9 winkelpanden, 2 appartementen, 1 woning en 1 KMO-pand gelegen op diverse locaties in het Vlaamse Gewest. De panden (8.263m²) zijn alle verhuurd. Zij vertegenwoordigden een investeringswaarde van 7,71 mio EUR en een reële waarde van 7,55 mio EUR op 31 maart 2011.
- Bovendien werden in Erembodegem en Wavre (met het oog op de uitbreiding van de panden die Retail Estates NV op deze locaties bezit) aangrenzende panden verworven ten belope van 0,92 mio EUR.
- Op 23 december 2010 werd een winkelpand verworven te Eeklo dat uitgaat op het winkelpark «Krüger» dat reeds aan Retail Estates NV toebehoort. Het pand is verhuurd aan Shoeby (kleding). De investeringswaarde bedraagt 0,80 mio EUR en de reële waarde 0,78 mio EUR.
- Op 31 december 2010 werd de controle verworven over Poperinge Invest NV, dat eigenaar is van één grootschalige winkel in Poperinge (verhuurd aan Hubo) en die een investeringswaarde van 2,65 mio EUR en een reële waarde van 2,58 mio EUR vertegenwoordigt.
- Op 2 januari 2011 werd de controle verworven over Belgian Wood Center NV. Deze vennootschap bezit de bouwrechten, binnen het kader van een opstalovereenkomst, voor de oprichting van een winkelcentrum van circa 10.800m² te Brugge. De bouwwerken zullen eerstdaags aanvangen, en verwacht wordt dat de winkelpanden in januari 2012 opgeleverd worden.
- Op 2 januari werd eveneens de controle verworven over Flanders Retail Invest BVBA. Deze vennootschap bezit twee projectgronden van respectievelijk 58.361m² en 90.437m² groot die na het bekomen van de recentste vergunningen een commerciële erkenning krijgen. Indien tegen alle verwachtingen in, niet alle vergunningen voor 31 december 2011 verworven zijn, beschikt Retail Estates NV over de optie om de verkoopovereenkomst, waarbij zij de controle over deze vennootschap van een particuliere belegger verworven heeft, te laten ontbinden.
- De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2010-2011 resulteerden in een stijging van de vastgoedportefeuille ten bedrage van 65,55 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 2,35 mio EUR in het boekjaar 2010-2011 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2010 zouden de huurinkomsten met 2,74 mio EUR gestegen zijn.

10.4.3.4. Lopende boekjaar

- Op 11 april 2011 verwierf Depatri NV een grond te Waremme voor 0,70 mio EUR.
- Op 24 mei 2011 verwierf Retail Estates NV gronden te Kasterlee voor 0,28 mio EUR.
- Op 16 juni 2011 werd het kapitaal van Retail Estates verhoogd met 4,3 mio EUR in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura van 5 winkelpanden gelegen te Genk, Houthalen-Helchteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee (zie paragraaf 1.1., «Omstandigheden waarin de Nieuwe Aandelen werden uitgegeven»).
- Op 27 juni 2011 werden Dimmo Invest NV, GL Development NV, Caisse de Leasing NV, Electimmo NV en Wennel Invest NV gefuseerd met Retail Estates, zonder uitgifte van nieuwe aandelen.
- Eveneens op 27 juni 2011 verwierf Retail Estates NV in het kader van de Transactie 3 winkelpanden.
- Tenslotte heeft Retail Estates NV op 5 juli 2011 een bedrag van 1.734.518 EUR geïnvesteerd in de aankoop van de aandelen van Champion Invest NV. Deze is eigenaar van een Aldi en een winkelcomplex in aanbouw voor 3 winkels in Champion.

10.4.4. Belangrijkste desinvesteringen sinds 1 april 2011

- Op 24 juni 2011 werd een winkel gelegen te Hoeilaart verkocht voor 1,22 mio EUR.
- Op 28 juni 2011 werd een winkel gelegen te Bastogne verkocht voor 0,3 mio EUR.

11. Diensten

11.1. Vastgoeddeskundigen

Retail Estates NV doet conform het KB van 7 december 2010 een beroep op vastgoeddeskundigen voor de periodieke of occasionele waarderingen van zijn vermogen (zie ook paragraaf 10.2.4, «*Waardering*»).

Deze vastgoedexpertiseopdrachten werden toevertrouwd aan:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 RPR Brussel; en
- CB Richard Ellis, met maatschappelijke zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 RPR Brussel.

De vastgoeddeskundigen stellen een initiële schatting op voor de realisatie van transacties waarbij Retail Estates NV onroerende goederen verwerft of overdraagt, overeenkomstig artikel 31§1 van het KB van 7 december 2010. Verder worden overeenkomstig artikel 30 van het KB van 7 december 2010 alle panden die deel uitmaken van de portefeuille jaarlijks per 31 maart gewaardeerd. Deze waarde wordt trimestrieel herzien.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen zijn forfaitair, waarbij het forfait afhankelijk is van het aantal gewaardeerde gebouwen en van het aantal winkellokalen per gebouw. De vergoeding van de vastgoeddeskundigen mogen rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hen aan een expertise onderworpen vastgoed.

In het boekjaar 2010/2011 werd een vergoeding van 0,29 mio EUR betaald aan Cushman & Wakefield en 0,19 mio EUR aan CB Richard Ellis voor de uitgevoerde waarderingen.

11.2. Beheerders en raadgevers bij investeringen

Retail Estates NV doet geen beroep op diensten van externe beheerders of van externe raadgevers bij investeringen.

11.3. Financiële dienst

De financiële dienst wordt verzekerd door KBC Bank NV, die hiervoor een vergoeding ontvangt van 0,016 mio EUR per jaar.

12. Financiële informatie, resultaat, kapitaal en liquiditeiten

12.1. Historische financiële informatie

Dit onderdeel bevat financiële informatie met betrekking tot respectievelijk de boekjaren 2010-2011, 2009-2010 en 2008-2009.

Voor de geconsolideerde balans, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het mutatie-overzicht van het eigen vermogen, zie paragrafen 12.1.1 («*Geconsolideerde balans*»), 12.1.2 («*Geconsolideerde winst- en verliesrekening*»), 12.1.3 («*Geconsolideerd kasstroomoverzicht*») en 12.1.4 («*Mutatie van het eigen vermogen*»).

De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot het boekjaar 2010-2011 met toelichting met betrekking tot de wijzigingen welke ten opzichte van de grondslagen welke gebruikt werden in de boekjaren 2009-2010 en 2008-2009, is opgenomen in paragraaf 12.1.5 («*Grondslagen voor financiële verslaggeving*»).

De verklarende nota's bij de geconsolideerde jaarrekeningen van de boekjaren 2010-2011, 2009-2010 en 2008-2009 zijn opgenomen in bijlagen 4, 5 en 6 van dit Prospectus.

12.1.1. Geconsolideerde balans

	31.03.11	31.03.10	31.03.09
Vaste Activa	506.981	449.091	389.864
Goodwill			
Immateriële vaste activa	74	112	177
Vastgoedbeleggingen	505.588	448.326	388.993
Projectontwikkelingen			
Andere materiële vaste activa	264	295	333
Financiële vaste activa	1.033	293	340
Handelsvorderingen en andere vaste activa	22	65	22
Vlottende Activa	15.296	4.150	8.632
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	10.778	1.274	6.389
Handelsvorderingen	682	717	548
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.482	1.321	880
Kas en kasequivalenten	1.150	642	582
Overlopende rekeningen	205	195	233
TOTAAL ACTIVA	522.278	453.241	389.496
Eigen vermogen	229.607	191.040	158.259
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	229.607	190.506	158.259
Kapitaal	112.989	103.851	86.523
Uitgiftepremies	33.418	24.358	10.045
Reserves	77.100	66.673	66.447
Resultaat	27.646	23.021	19.874
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12.449	-11.179	-10.810
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.096	-16.218	-13.820
Minderheidsbelangen		534	
Verplichtingen	292.671	262.201	240.237
Langlopende verplichtingen	273.958	248.536	227.299
Langlopende financiële schulden	261.768	231.643	213.120
Kredietinstellingen	261.768	231.643	213.039
Financiële leasing		0	80
Andere langlopende verplichtingen	12.189	16.892	14.179
Kortlopende verplichtingen	18.713	13.666	12.938
Kortlopende financiële schulden	7.177	5.879	504
kredietinstellingen	7.177	5.798	428
Financiële leasing		80	76
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.914	5.630	10.298
Andere kortlopende verplichtingen	361	196	195
Overlopende rekeningen	2.260	1.961	1.942
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	522.278	453.241	398.496

12.1.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

	31.03.11	31.03.10	31.03.09
Huurinkomsten	34.261	30.817	26.115
Met verhuur verbonden kosten	-416	-317	-375
Netto huurresultaat	33.845	30.500	25.740
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.015	3.187	1.759
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.352	-3.463	-1.882
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-39	-22	-19
Vastgoedresultaat	33.469	30.202	25.599
Technische kosten	-1.036	-981	-761
Commerciële kosten	-99	-101	-34
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-40	-81	-52
Beheerskosten vastgoed	-1.018	-905	-825
Andere vastgoedkosten	-11	-42	-33
Vastgoedkosten	-2.204	-2.110	-1.705
Operationeel vastgoedresultaat	31.266	28.092	23.894
Algemene kosten van de vennootschap	-2.067	-1.930	-1.832
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	29.199	26.162	22.061
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	-305	127
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.395	1.760	1.808
Operationeel resultaat	39.599	27.617	23.996
Financiële opbrengsten	528	237	599
Intrestkosten	-13.071	-12.234	-10.149
Andere financiële kosten	-80	-96	-174
Financieel resultaat	-12.623	-12.093	-9.724
Resultaat vóór belastingen	26.975	15.524	14.272
Belastingen	-283	-215	-269
NETTORESULTAAT	26.692	15.309	14.003
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep ³⁶	26.692	15.328	14.003
Toelichting:			
Netto Courant Resultaat (aandeel groep)	16.292	13.874	12.068
Resultaat op de portefeuille	10.400	1.454	1.935
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.11	31.03.10	31.03.09
Aantal gewone aandelen in omloop	5.061.663	4.639.127	3.845.381
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	4.915.380	4.213.191	3.845.381
Netto winst per gewoon aandeel (in €)	5,43	3,63	3,64
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)	5,43	3,63	3,64
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	3,30	3,25	3,17
Netto courant resultaat per aandeel (in €) ³⁷	3,31	3,29	3,13
Componenten van het globaalresultaat	31.03.11	31.03.10	31.03.09
Nettoresultaat	26.692	15.309	14.003
Andere elementen van het globaalresultaat			
Impact op de reële waarde van gechatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.270	-1.374	-2.283
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.122	-2.398	-13.080
Globaalresultaat	32.544	11.537	-1.360

³⁶ Het resultaat van de groep is hoger dan het nettoresultaat doordat het resultaat op de minderheidsbelangen negatief is (zie IAS 27).

³⁷ 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 3,27€ per aandeel per 31.03.2011 versus 3,13€ per aandeel per 31.03.2010.

12.1.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	31.03.11	31.03.10	31.03.09
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	642	582	4.275
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	14.273	-123	7.319
Netto winst van het boekjaar:	26.692	15.309	14.003
Operationeel resultaat	39.599	27.617	23.996
Betaalde intresten	-12.743	-11.836	-9.404
Ontvangen intresten	32	68	111
Ontvangen dividenden			
Betaalde vennootschapsbelastingen	-227	-988	-289
Toe te rekenen intresten			
Andere	32	447	-412
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-10.097	-1.216	-1.688
* Afschrijvingen en waardeverminderingen			
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	177	178	140
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	126	61	107
* Andere niet-kas elementen			
– Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-10.395	-1.760	-1.808
– Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-5	305	-127
* Andere			
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-2.322	-14.217	-4.996
* Beweging van activa:			
– Handelsvorderingen en Overige vorderingen	8.457	1.359	399
– Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-1.160	-442	126
– Overlopende rekeningen	-10	38	5
* Beweging van verplichtingen:			
– Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-10.077	-15.145	-4.899
– Andere kortlopende verplichtingen	166	1	9
– Overlopende rekeningen	301	-28	-636
	31.03.11	31.03.10	31.03.09

	31.03.11	31.03.10	31.03.09
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.656	5.999	-42.397
Aanschaffing van immateriële activa	-30		-48
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-16.717	-11.755	-3.691
Vervreemding van vastgoedbeleggingen	8.820	45.783	746
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-10.663	-31.713	-32.802
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		8.080	852
Aanschaffing van andere materiële activa	-109	-75	-89
Vervreemding van langlopende financiële vast activa			
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa	43	-43	-4
Vervreemding van activa bestemd voor verkoop			
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.890	-5.815	31.385
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
- Toename van de financiële schulden	29.205	19.882	50.825
- Afname van de financiële schulden	-13.476	-15.761	-10.235
* Verandering in andere verplichtingen			
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	1.679	363	-9
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden			
Toename in minderheidsbelangen	-534		
* Dividend			
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-11.614	-9.767	-9.195
* Kosten van kapitaalverhoging	-369	-531	
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	1.150	642	582

12.1.4. Mutatie van het eigen vermogen

Mutatie-overzicht van het eigen vermogen	Kapitaal Gewone aandelen	Uitgiftepremie	wettelijke	beschikbare (portefeuille resultaat)
Balans volgens IFRS op 31 maart 2009	86.523	10.045	295	65.129
Totaal resultaat 2009-2010				1.760
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar beschikbare reserves (portefeuilleresultaat)				
Dividenden boekjaar 2008-2009				
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	17.859	14.313		
Herclassificatie tussen reserves				-1.828
Minderheidsbelangen				7
Impact op de reserves naar aanleiding van bijkomende acquisitie 50% Immo Bartan				-1.261
Kosten van kapitaalverhoging	-531			
Andere				75
Balans volgens IFRS op 31 maart 2010	103.851	24.358	295	63.881
Totaal resultaat 2010-2011				10.395
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar beschikbare reserves (portefeuilleresultaat)				
Dividenden boekjaar 2009-2010				
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	9.507	9.060		
Herclassificatie tussen reserves				-1.537
Minderheidsbelangen				-7
Impact op de reserves naar aanleiding van bijkomende acquisitie 50% Immo Bartan			39	
Kosten van kapitaalverhoging	-369			
Andere				1
Balans volgens IFRS op 31 maart 2011	112.989	33.418	334	72.733

12.1.5. Grondslagen voor financiële verslaggeving

A. Verklaringen van overeenstemming

Hieronder worden de verklaringen van overeenstemming weergegeven welke namens de Vennootschap werden gegeven met betrekking tot de jaarrekeningen van de boekjaren 2010-2011, 2009-2010 en 2008-2009.

Voor het lopende boekjaar zullen de nodige aanpassingen gebeuren overeenkomstig het nieuw boekhoudschema van het KB op de vastgoedbevaks en de toepasselijke IFRS normen.

Verklaring van overeenstemming met betrekking tot boekjaar 2010-2011

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

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 KB.

PROSPECTUS

Reserves beschikbare (andere)	Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal Eigen Vermogen
1.023	19.874	-10.810	-13.820		158.259
	15.309	-1.374	-2.398		11.537
	-1.760				
	-9.767				-9.767
					32.173
1.473	-649	1.005			
1	19			534	561
					-1.261
					-531
	-5				70
2.497	23.021	-11.179	-16.218	534	191.040
	26.692	-1.270	7.122		32.544
	-10.395				0
	-11.614				-11.614
					18.567
1.537					0
-1	-19			-534	-561
	-39				0
					-369
					1
4.033	27.646	-12.449	-9.096	0	229.607

Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2011 en 31 maart 2010 werd op die manier respectievelijk 1,27 mio EUR en 0,37 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 met toepassing van IAS 40.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2010

- IFRS 3 Business Combinations: de gewijzigde standaard blijft de aanschaffingswaarde methode gebruiken voor bedrijfscombinaties, met een aantal belangrijke wijzigingen. We verwijzen naar de paragraaf «Toepassing IFRS 3 Business Combinations» supra voor wat betreft de toepassing van deze standaard door de Groep.
- Aanpassing aan IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements: de gewijzigde standaard vereist dat de effecten van alle transacties met minderheidsaandeelhouders geboekt worden in het eigen vermogen indien er geen wijziging van controle is.

De volgende gepubliceerde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep : aanpassingen aan IFRS 5 en IFRS 7 als gevolg van het Annual improvements project (mei 2008), wijzigingen aan IFRS 2, IFRS 5, IFRS 8, IAS1, IAS 7, IAS 17, IAS 18, IAS 36, IAS 38, IAS 39, IFRIC 9, IFRIC 16 als gevolg van het Annual Improvements Project (April 2009), wijziging van IAS 39- Eligible Hedged Items, wijziging

van IFRS 2- Group Cash Settled Transactions en de opname in de standaard van IFRIC 8 en IFRIC 11, IFRIC 12-Service concession Arrangements, IFRIC 15-Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 16 –Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation, IFRIC 17 –Distributions of Non-Cash Assets to Owners, IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers.

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

Onderstaande gewijzigde standaarden worden als meest relevant beschouwd voor de Groep:

Amendment to IAS 32- Classification of Rights Issues (1/2/2010), IFRIC 19-Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments (1/7/2010), Revision of IAS 24 – Related Party Transactions (1/1/2011), Amendment of IFRIC 14 – Prepayments of a Minimum Funding Requirement (1/1/2011), verbetering aan IFRS (2009-2010) (van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).

De groep verwacht geen impact op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten als gevolg van deze nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties.

IFRS 9 – Financial instruments : classification and measurement (1/1/2013). De groep dient de impact na te gaan van deze nieuwe standaard, indien van toepassing, op de classificatie en de waardering van de financiële activa en passiva, inclusief derivaten en hedge accounting.»

Verklaring van overeenstemming met betrekking tot boekjaar 2009-2010

«De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevals, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 m.b.t. vastgoedbevals.

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 KB. Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2010 en 31 maart 2009 werd op die manier respectievelijk 0,37 mio EUR en 1,24 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 met toepassing van IAS 40.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2009

Onderstaande standaarden en interpretaties zijn van kracht geworden in 2009 en hebben de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de groep beïnvloed.

- IFRS 8 Operating Segments (van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over onderscheiden segmenten. Het is daarbij toegestaan bij de keuze van de te onderscheiden segmenten en daarover toe te lichten informatie meer aan te sluiten bij de in gebruik zijnde interne rapportering. De toepassing van deze standaard heeft niet geleid tot wijzigingen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

- IFRS 1 Presentation of Financial Statements (van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

Deze herwerkte standaard verbiedt de voorstelling van inkomsten en uitgaven (zijnde de niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen) in het mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen. Hierdoor dienen niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen afzonderlijk getoond te worden van aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen, in een overzicht van het globaalresultaat. De voorstelling van de vergelijkende cijfers is aangepast zodat deze eveneens in overeenstemming is met de herwerkte standaard.

- Wijziging aan IAS 40 Investment Property (van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

Als gevolg van deze wijziging 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 fair value indien ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn. Deze fair value waardering is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

De volgende door de International Financial Reporting Interpretations Committee gepubliceerde interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden: wijzigingen aan IFRS 1 First time adoption of International Reporting Standards, wijziging aan IFRS 2 Vesting Conditions and Cancellations, wijziging aan IFRS 7 Financial Instruments - Disclosures - Improving disclosures about financial instruments, wijziging aan IAS 23 Borrowing Cost, wijziging aan IAS 32 Financial Instruments: Presentation, IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 Agreements for the construction of real estate, IFRIC 16 Hedges of a net investment in a foreign operation, wijziging aan IFRIC 9 Reassessment of Embedded Derivatives. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot aanpassingen in door de groep gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

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

- IFRS 3 Business Combinations: de gewijzigde standaard blijft de aanschaffingswaarde methode gebruiken voor bedrijfscombinaties, met een aantal belangrijke wijzigingen. We verwijzen naar de paragraaf «Toepassing IFRS 3 Business Combinations» supra voor wat betreft de toepassing van deze standaard door de Groep.
- Aanpassing aan IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements: de gewijzigde standaard vereist dat de effecten van alle transacties met minderheidsaandeelhouders geboekt worden in het eigen vermogen indien er geen wijziging van controle is. De Groep zal deze gewijzigde standaard prospectief toepassen op transacties met minderheidsaandeelhouders vanaf 1 april 2010.»

Verklaring van overeenstemming met betrekking tot boekjaar 2008-2009

«De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbeveks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbeveks.

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 KB. Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2009 en 31 maart 2008 werd op die manier respectievelijk 1,24 mio EUR en 1,71 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 met toepassing van IAS 40.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2008

De volgende door de International Financial Reporting Interpretations Committee gepubliceerde interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden: IFRIC 11 Group and Treasury Share Transactions, IFRIC 12 Service Concession Arrangements, IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes en IFRIC 14-IAS 19 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot aanpassingen in door de groep gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is voor het opstellen van de jaarrekeningen 2008/2009 nog niet formeel van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. De groep heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt een opsomming gegeven van deze standaarden:

- IAS 1 (Revised) Presentation of Financial Statements

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze standaard zal gevolgen hebben voor de presentatie van de jaarrekening 2009/2010.

- IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2009.

- IFRS 2 Share based payments

Deze standaard wordt aangepast voor wat betreft de voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging en annulering. De aanpassingen zijn toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2009.

- IAS 32 Financial Instruments: Presentation and IAS1: Presentation of Financial Instruments –puttable Financial Instruments and Obligation Arising on Liquidation

Deze aanpassing wordt effectief voor boekjaren vanaf 1 januari 2009. De groep verwacht dat deze aanpassing geen effect zal hebben op de jaarrekening 2009-2010.

- IFRS 3 Business Combinations:

Deze standaard zal toepasbaar zijn vanaf 1 juli 2009.

- IFRS 8 Operating Segments

Deze nieuwe standaard, die effectief wordt vanaf 1 januari 2009, vervangt IAS 14 Segment Reporting. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het lijkt daarbij toegestaan bij de keuze van de onderscheiden segmenten en de daarover toe te lichten informatie meer aan te sluiten bij de in gebruik zijnde interne rapporteringen. Dit zal niet leiden tot belangrijke wijzigingen aan de geconsolideerde jaarrekening.

- IAS 23 (Revised) Borrowing Costs

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze wijziging wordt reeds door de groep toegepast, al heeft die geen effect op de door de groep gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, aangezien de groep reeds financieringskosten activeert die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van vastgoedbeleggingen. Als gevolg van de wijziging van IAS 23 is namelijk de optie om alle kosten die samenhangen met het aangaan van leningen direct als kosten te verantwoorden op het moment dat deze zich voordoen, vervallen.

- IAS 40/IAS 16

Activa in aanbouw die later als vastgoedbelegging zullen worden aangehouden, worden niet langer als materiële vaste activa (IAS 16), maar als vastgoedbeleggingen verwerkt (IAS 40). Hierdoor wordt het verschil tussen de kostprijs en de reële waarde reeds opgenomen gedurende de bouwperiode.

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze standaard zal gevolgen hebben voor de verwerking van projectontwikkelingen in de jaarrekening 2009/2010 en in het bijzonder voor projecten welke zich reeds in een uitvoeringsfase bevinden.»

B. Grondslag voor de opstelling

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

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

C. 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.

D. 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.

E. Financiële instrumenten

Indekking van de reële waarde

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

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.

F. Goodwill

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

G. Vastgoed beleggingen

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 vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft;

- b) de optierechten op onroerende goederen gehouden door Retail Estates NV of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- c) de rechten uit contracten waarbij aan Retail Estates NV of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap 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 welwillende 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%.

Voor wat betreft boekjaar 2010-2011 en 2009-2010 en 2008-2009:

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:

Voor wat betreft boekjaar 2010-2011 en 2009-2010

- 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 comfort niveau 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.

Voor wat betreft boekjaren 2008-2009

- a) kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekkingen en parkings: komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat;
- b) kosten voor grote verbouwingen: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd.

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

H. Projectontwikkelingen

Voor wat betreft boekjaar 2010-2011 en 2009-2010

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.

Voor wat betreft boekjaren 2008-2009

De projectontwikkelingen omvatten de kosten van nieuw- en/of verbouwingswerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein. De onroerende goederen in aanbouw, verbouwing of uitbreiding worden, in functie van de vordering der werken, aan kostprijs gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, zoals intercalaire intrest, registratierechten en niet aftrekbare BTW. Na de voorlopige oplevering van de bouwwerken noodzakelijk om het gebouw verhuurklaar te maken wordt het integraal overgedragen naar de rubriek 'Vastgoedbeleggingen'.

I. 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%
Standaardsoftwar	33%
Maatsoftware	20-25%

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

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

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

J. 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.

K. 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 2011, 31 maart 2010 en 31 maart 2009 enkel toepasselijk op de vastgoedcertificaten «Distri-Land»)

De beurskoers van deze vastgoedcertificaten, zoals blijkt uit de koerstabellen van Euronext van de tweede markt, kunnen 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 KB van 7 december 2010, artikel 2, 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.

Voor wat betreft boekjaren 2010-2011, 2009-2010 en 2008-2009: 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.

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 netto huurinkomsten 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 netto liquidatiecoupon 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.

Voor wat betreft boekjaren 2011-2010 en 2009-2010: 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.

Voor wat betreft boekjaar 2008-2009: Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves. Indien de onbeschikbare reserves ontoereikend zijn om het negatieve saldo van de waardeschommeling tijdens het boekjaar te compenseren, dan wordt het negatieve saldo in resultaat genomen.

L. 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.

M. 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.

N. Eigen Vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Wanneer Retail Estates NV overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een wijziging van het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van het eigen vermogen voorgesteld.

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

O. Verplichtingen

Voorzieningen

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.

P. 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.

Q. Vastgoedresultaat

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zijnde de waardeverminderingen op handelsvorderingen 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 is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De betaalde verbrekingsvergoedingen door huurders voor de vroegtijdige verbreking van een huurcontract worden gespreid in de tijd volgens het aantal maanden huur dat de huurder heeft betaald voor zover het onroerend goed in kwestie niet wordt herverhuurd.

R. Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald 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.

S. Algemene kosten³⁸ 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 Vastgoedbevak statuut. 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.

T. 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.

U. 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 rechtsreeks 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.

V. 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. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen komt de exit tax in mindering van de herwaarderingsmeerwaarde bij fusie. In principe wordt de provisie voor exit tax enkel tussentijds herzien indien deze door de waardeinstijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan deze exit tax verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

12.1.6. Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

A. Principe

Naar aanleiding van artikel 54 van het nieuw KB van 7 december 2010, dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

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

³⁸ In het jaarverslag mbt het boekjaar verstreken op 31 maart 2007 wordt de term 'Operationele corporate kosten' gebruikt ipv 'algemene kosten'

B. Toelichtingen 2010-2011

Historische evolutie van de schuldgraad

De schuldgraad van Retail Estates 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 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 53,38% heeft Retail Estates NV een investeringspotentieel van 173 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 halfjaar zal de schuldgraad per 30 september 2011 53,87% bedragen. Rekening houdend met de winstverwachting voor het volledige jaar zal de schuldgraad per 31 maart 2012 52,64% bedragen.

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 93,22 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 1,7% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 6,54 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. In het boekjaar 2009-2010 werden 32 panden verkocht met een netto verkoopprijs van 47,37 mio EUR, in het afgelopen boekjaar werden 13 panden verkocht met een netto verkoopprijs van 8,64 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
- de gedane kapitaalverhogingen
- 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.

12.1.7. Commentaar bij de historische financiële informatie

Hieronder vindt u de voornaamste commentaren bij de historische financiële informatie waarbij boekjaar 2010/2011 wordt vergeleken met boekjaar 2009/2010, het boekjaar 2009/2010 wordt vergeleken met boekjaar 2008/2009 en het boekjaar 2008/2009 wordt vergeleken met het boekjaar 2007/2008.

12.1.7.1. Boekjaar 2010-2011 in vergelijking met boekjaar 2009-2010

In miljoen Eur-groepsaandeel	Gerealiseerd 2010-2011	Gerealiseerd 2009-2010
Nettoresultaat	26,69	15,33
Netto Courant Resultaat	16,29	13,87

A. BALANS

Investerings (65,55 mio EUR)

Op 1 april 2010 werd van een Nederlandse particuliere belegger de controle over vier vastgoedvennootschappen verworven. Deze zijn samen eigenaar van 9 winkelpanden en 1 KMO.- pand. Deze vastgoedvennootschappen werden kort voordien aangekocht door de verkoper van de Limburgse vastgoedpromotor Group GL te Houthalen. Verschillende van de aldus verworven panden vervoegen bestaande clusters van baanwinkels waarin Retail Estates NV reeds vroeger investeerde. Zo werden bijvoorbeeld te Genk, Hasseltweg, nog twee bijkomende winkelpanden verworven en werd er te Dinant, Tienne de l'Europe, één winkelpand aan een bestaand winkelpark toegevoegd. Zij vertegenwoordigen een investeringswaarde van 11,49 mio EUR en een reële waarde van 11,21 mio EUR.

Op 5 mei 2010 werd de controle verworven over de vastgoedvennootschap Pillar Roeselare NV die een winkelpark bezit, gelegen te Roeselare langs de belangrijke winkelas die door de Brugsesteenweg gevormd wordt. Deze grootschalige winkelpanden (7.174m²) zijn thans verhuurd aan Hubo, New Vanden Borre en Seats & Sofa's. Ook op deze locatie bezit Retail Estates NV reeds 4 winkelpanden. Zij vertegenwoordigen een investeringswaarde van 10,25 mio EUR en een reële waarde van 10,00 mio EUR op 31 maart 2011.

Op 21 juni 2010 heeft Retail Estates NV de controle verworven over Caisse de Leasing NV, die een vastgoedportefeuille bezit, bestaande uit een winkelpark te Ath met 14 winkelpanden met een investeringswaarde van 6,35 mio EUR en een reële waarde van 6,19 mio EUR op 31 maart 2011.

Op 30 november 2010 werd de controle verworven over de vastgoedvennootschappen Depatri NV en Asverco NV, twee vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van 9 winkelpanden, 2 appartementen, 1 woning en 1 KMO-pand gelegen op diverse locaties in het Vlaamse Gewest. De panden (8.263m²) zijn alle verhuurd. Zij vertegenwoordigen een investeringswaarde van 7,71 mio EUR en een reële waarde van 7,55 mio EUR op 31 maart 2011.

Bovendien werden in Erembodegem en Wavre (met het oog op de uitbreiding van de panden die Retail Estates NV op deze locaties bezit) aangrenzende panden verworven ten belope van 0,92 mio EUR.

Op 23 december 2010 werd een winkelpand verworven te Eeklo dat uitgaat op het winkelpark «Krüger» dat reeds aan Retail Estates NV toebehoort. Het pand is verhuurd aan Shoeby (kleding). De investeringswaarde bedraagt 0,80 mio EUR en de reële waarde 0,78 mio EUR.

Op 31 december 2010 werd de controle verworven over Poperinge Invest NV, dat eigenaar is van één grootschalige winkel in Poperinge (verhuurd aan Hubo) en die een investeringswaarde van 2,65 mio EUR en een reële waarde van 2,58 mio EUR vertegenwoordigt.

Op 2 januari 2011 werd de controle verworven over Belgian Wood Center. Deze vennootschap bezit de bouwrechten, binnen het kader van een opstalovereenkomst, voor de oprichting van een winkelcentrum van circa 10.800m² te Brugge. De bouwwerken zullen eerstdaags aanvangen, en verwacht wordt dat de winkelpanden in januari 2012 opgeleverd worden.

Op 2 januari werd eveneens de controle verworven over Flanders Retail Invest BVBA. Deze vennootschap bezit twee projectgronden van respectievelijk 58.361m² en 90.437m² groot die na het bekomen van de recentste vergunningen een commerciële erkenning krijgen. Indien tegen alle verwachtingen in, niet alle vergunningen voor 31 december 2011 verworven zijn, beschikt Retail Estates NV over de optie om de verkoopovereenkomst, waarbij zij de controle over deze vennootschap van een particuliere belegger verworven heeft, te laten ontbinden.

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2010-2011 resulteerden in een stijging van de vastgoedportefeuille ten bedrage van 65,55 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 2,35 mio EUR in het boekjaar 2010-2011 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2010 zouden de huurinkomsten met 2,74 mio EUR gestegen zijn.

Desinvesteringen (8,64 mio EUR)

In de voorbije kwartalen werden 13 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders met een netto-opbrengst van 8,64 mio EUR. Globaal is de prijs van de verkochte winkelpanden gelijk aan de investeringswaarde van de panden op het moment van verkoop.

De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Gent (Lidl 816m² en Max Markt 450m²), Malmédy (JSM Décor 1000m²), Sint-Truiden (Devresse 950m²), Hannut (Sport 85,582m²), Diest (O'Cool 900m² en Le Roi du Matelas 850m²), Roeselare (DHL 1.734m²), Grace-Hollogne (Hydroliege 2.686m²), Barchon (Hydroliege 2.440m²), Rocourt (Maxi Zoo 1000m²), Begijnendijk (Aldi en Budgetslager 1.122m²) en Flémalle (750m²-leegstaand).

De verkoopactiviteiten van Retail Estates NV hebben ingespeeld op de sterke particuliere vraag naar perifere winkelpanden. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de door de vastgoeddeskundigen vooropgestelde investeringswaarden. Deze transacties onderlijnen de liquiditeit in dit segment van de vastgoedmarkt en de voorzichtigheid die bij de waardering van de vastgoedportefeuille aan de dag werd gelegd. Retail Estates NV desinvesteerde enkel winkelpanden op locaties die niet behoorden tot de 35 clusterlocaties, waarop ze toekomstgericht twee derde van haar investeringen wenst te investeren. De vrijgekomen middelen werden geherinvesteerd in nieuwe investeringen.

De **vastgoedbeleggingen** (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 448,33 mio EUR naar 505,59 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 56,34 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 7,19 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gestegen van 1,27 mio EUR naar 10,78 mio EUR. In de activa bestemd voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopovereenkomst is getekend maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 11,13 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in boekjaar 2010-2011 en voor 1,63 mio EUR activa verkocht.

De **langlopende verplichtingen** bedragen 273,96 mio EUR en bestaan voor 261,77 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 4,8 jaar.

De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op de financiële instrumenten.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen 18,71 mio EUR en bestaan voor 8,91 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,26 mio EUR, geraamde belastingsschulden voor 6,34 mio EUR en te ontvangen facturen voor 1,89 mio EUR.

De kortlopende financiële schulden bedragen 7,18 mio EUR.

B. RESULTATENREKENING

Het **nettohuurresultaat** is gestegen met 3,35 mio EUR, vooral te verklaren door verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2010-2011 (2,36 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (2,65 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,38 mio EUR.

Verder is er nog de impact van de verkoop van panden van het vorig boekjaar (-1,91 mio EUR).

De **vastgoedkosten** bedragen 2,20 mio EUR en zijn gestegen met 0,094 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten met 0,055 mio EUR, de stijging van de beheerskosten vastgoed met 0,11 mio EUR en de daling van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen met -0,041 mio EUR. De technische kosten zijn de kosten voor onderhoud van daken en parkings van gebouwen. Deze stijgen ten gevolge van de uitbreiding van de portefeuille. De beheerskosten zijn gestegen ten gevolge van de stijging van de kosten voor communicatie en advertenties en de stijging van de personeelskosten.

De **algemene kosten** van de vennootschap bedragen 2,07 mio EUR, een stijging van 0,14 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door een stijging van de werkingskosten onder invloed van de gestegen dealflow.

Het resultaat op **verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,005 mio EUR. Deze beperkte winst is het resultaat op de verkoop van 8,64 mio EUR panden. We verwijzen naar het punt «Desinvesteringen» hierboven voor meer details.

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 10,40 mio EUR en is vooral te verklaren door indexaties, renovaties en de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Het **financieel resultaat** bedraagt 12,62 mio EUR ten opzichte van 12,10 mio EUR vorig jaar. De interestkosten zijn hoger dan vorig jaar door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille.

Het **netto courant resultaat** (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 16,29 mio EUR ten opzichte van 13,87 mio EUR vorig jaar.

Het **bruto dividend** (2,70 EUR per aandeel) van het boekjaar 2010-2011 vertegenwoordigt een bedrag van 13,45 mio EUR en stemt overeen met 80,57% van het nettoresultaat van het boekjaar. Het bruto dividend voor het boekjaar 2009-2010 bedroeg 2,62 EUR per aandeel. De pay-out ratio volgens het KB van 7 december 2010 is voor vastgoedbeleggingen verplicht vastgesteld op 80% van het nettobedrijfsresultaat. Retail Estates NV keert in het boekjaar 2010-2011 80,57% uit van het nettobedrijfsresultaat en in 2009-2010 84,89%.

Dit dividend, dat conform het KB van 7 december 2010 op statutaire basis werd berekend, is aldus hoger dan het minimum dat wordt vereist door voormeld KB van 7 december 2010.

12.1.7.2. Boekjaar 2009-2010 in vergelijking met boekjaar 2008-2009

In miljoen Eur-groepsaandeel	Gerealiseerd 2009-2010	Gerealiseerd 2008-2009
Nettoresultaat	15,33	14,00
Netto Courant Resultaat	13,87	12,07

Op 31 maart 2010 omvat de consolidatieperimeter Retail Estates NV en haar dochters, Belgium Retail1 Luxembourg SARL, , Keerdok Invest NV, Finsbury Properties NV, Solido NV, Electimmo NV en Eeklo Invest NV, die ten belope van 100% worden geconsolideerd.

Gebeurtenissen die een impact hadden op de perimeter van de Vennootschap

De vastgoedperimeter is aanzienlijk toegenomen ten gevolge van:

1. Aankoop van de controle over de vastgoedvennootschappen Solido NV, Electimmo NV en Eeklo Invest NV.
2. De oplevering van vastgoedprojecten voor eigen rekening welke aansluitend in de vastgoedportefeuille werden opgenomen.
3. Inbreng in natura van 95 onroerende goederen bij vier kapitaalverhogingen. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 10.4.3 («Belangrijkste investeringen») van het Prospectus.

In vergelijking met het boekjaar 2008/2009 steeg het netto courant resultaat van het boekjaar aanzienlijk doordat de bijkomende panden sinds hun verwerving pro rata temporis bijdroegen aan het resultaat na aftrek van hun financieringskost.

A. BALANS

Investeringen (106,17 mio EUR)

De investeringen gebeurden nooit aan een waarde die hoger lag dan de expertisewaarde.

Tijdens het boekjaar werd op 30 april 2009 een kapitaalverhoging doorgevoerd in het kader van het toegestaan kapitaal, waarop werd ingeschreven door een particuliere belegger door de inbreng van 60% van de aandelen van de vastgoedvennootschap Solido NV, dewelke een vastgoedportefeuille bevat met een investeringswaarde van 34,89 mio EUR en een reële waarde van 34,04 mio EUR.³⁹ Aansluitend verwierf Retail Estates NV 15% van deze aandelen middels een aankoop in kontanten. Door deze transactie werd de vastgoedportefeuille uitgebreid met een 60-tal panden gelegen in het Waalse Gewest, met een sterke concentratie in de provincie Luik. Hiervan werden in maart jongstleden 10 panden verkocht. In de loop van het boekjaar werden nog bijkomende aandelen overgekocht, zodat per 31 maart 2010 Retail Estates NV 96,38% van de aandelen Solido NV verworven heeft. Op heden zijn alle aandelen Solido NV in handen van Retail Estates NV.

Op 15 juli 2009 heeft Retail Estates NV haar 50% partner in Immo Bartan NV uitgekocht voor een prijs van 16,43 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 19,34 mio EUR.

Op 30 oktober 2009 werd de controle verworven over Electimmo NV die een winkelcomplex bezit te Luik, bestaande uit 6 winkelpanden die een investeringswaarde van 6,56 mio EUR vertegenwoordigen en een reële waarde van 6,40 mio EUR.

Op 24 november 2009 werden via verschillende kapitaalverhogingen 14 winkelpanden verworven met een investeringswaarde van 25,20 mio EUR en een reële waarde van 24,58 mio EUR. Deze 14 winkelpanden liggen verspreid over heel België (o.a. Brugge, Herstal, Leuven, Middelkerke, Nijvel, Sint-Genesius-Rode, Zaventem,..) en zijn verhuurd aan filiaalbedrijven (o.a. Brantano, New Vanden Borre, Carpetright, C&A, Trafic, ...).⁴⁰

Op 17 december 2009 sloot Retail Estates NV een overeenkomst met een Belgische vastgoedpromotor, waarbij deze de volledige controle over de vastgoedvennootschap Eeklo Invest NV overgedragen heeft aan de bevak. In eerste instantie verwierf Retail Estates NV op 17 december 2009 55,84% van de aandelen Eeklo Invest NV, evenals een deel van een schuldvordering in rekening-courant. Aansluitend werd op 5 februari 2010 het saldo van de aandelen Eeklo Invest NV (44,16%) evenals een schuldvordering in rekening-courant ingebracht bij wijze van een kapitaalverhoging.⁴¹ Eeklo Invest NV is eigenaar van een winkelcomplex te Eeklo dat lokaal bekend is onder de naam «Krügercenter», dewelke 20 winkelpanden telt, welke alle verhuurd zijn aan gekende filiaalbedrijven (o.a. Brico, C&A, Torfs, Hema, JBC). Deze vastgoedportefeuille vertegenwoordigt een investeringswaarde van 17,01 mio EUR en een reële waarde van 16,58 mio EUR.

Op 30 maart 2010 werd een winkelpand verworven te Mechelen, Brusselsesteenweg, met een investeringswaarde van 0,90 mio EUR en een reële waarde van 0,88 mio EUR in een omgeving waar Retail Estates NV reeds over verschillende winkels beschikt, wat

³⁹ voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 5 mei 2009.

⁴⁰ voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 26 november 2009.

⁴¹ voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 5 februari 2010.

clustervorming in de hand werkt.

Op 31 maart 2010 werd nog een winkelpand in dezelfde buurt verworven ingevolge een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, met een investeringswaarde van 1,63 mio EUR en een reële waarde van 1,59 mio EUR.⁴²

De blijvende aandacht voor projectontwikkeling voor eigen rekening vertaalde zich tevens in de oplevering van bouwwerken voor een projectontwikkeling te Lier (2 000 m², bestemd voor een verkooppunt van Fun (speelgoed- en seizoensgoederen) en de herontwikkeling van een KMO- pand tot winkel te Mechelen (950 m² voor de uitbreiding van een verkooppunt van Leen Bakker (woninginrichting).

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2009-2010 resulteerden in een stijging van de vastgoedportefeuille ten bedrage van 106,17 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 3,92 mio EUR in boekjaar 2009-2010 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 6,58 mio EUR gestegen zijn.

Desinvesteringen (53,28 mio EUR)

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar heeft Retail Estates NV 10 winkelpanden verkocht aan particuliere beleggers. De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Borsbeek, Hasselt, Herstal, Ottignies, Seraing, Sint-Pauwels en Sint-Agatha-Berchem.

Tijdens het tweede kwartaal van het boekjaar 2009-2010 werden zes winkelpanden gelegen te Courcelles (2), Koersel (1), Lommel (1) en Kapellen (2) verkocht aan particuliere beleggers.

Tijdens het derde kwartaal werden 13 winkelpanden en een semilogistiek gebouw afkomstig uit de vastgoedportefeuille van Immo Bartan NV verkocht aan particuliere beleggers.

Gedurende het vierde kwartaal werden drie winkelpanden te Hoeselt, Mons en Luik en 10 panden uit de vastgoedportefeuille van Solido NV verkocht aan particuliere beleggers.

Deze verkopen resulteerden in een daling van de vastgoedbeleggingen met 45,78 mio EUR (reële waarde). De investeringswaarde van deze panden bedroeg 46,92 mio EUR. De netto verkoopprijs van deze panden was 47,37 mio EUR wat resulteert in een netto meerwaarde van 0,45 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 1,73 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 3,23 mio EUR gedaald zijn.

Op 30 oktober 2009 werden alle belangen in Wickes Land Development NV (een dochtervennootschap van Retail Estates NV, en tevens de emittent van het vastgoedcertificaat 'Wickes Tournai, Mechelen, ...') verkocht, bestaande uit 100% van de aandelen in Wickes Land Development NV, alsook alle vastgoedcertificaten van deze vennootschap welke Retail Estates NV in haar bezit had (46.499 certificaten op een geheel van 47.000 uitgegeven certificaten) en werd de vordering die Retail Estates NV had op Wickes Land Development NV uit hoofde van rekening-courant terugbetaald. De totale verkoopsopbrengst van de aandelen en de certificaten (inclusief de terugbetaling van de openstaande vordering) bedroeg 8,07 mio EUR. Wickes Land Development NV is eigenaar van 4 grootschalige winkelpanden gelegen te Mechelen, Verviers, Quaregnon en Leuven. De winkel te Mechelen werd aangekocht door Retail Estates NV, wat zorgde voor een uitbreiding van de cluster Mechelen-Noord. Er werd op deze verkoop van de beleggingen in Wickes Land Development NV een minderwaarde van 0,75 mio EUR gerealiseerd.

De verkoopactiviteiten van Retail Estates NV bevonden zich op het hoogste niveau sinds haar oprichting, gezien ingespeeld werd op de sterke particuliere vraag naar perifere winkelpanden. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopsopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de door de vastgoeddeskundigen vooropgestelde investeringswaarden. Deze transacties onderlijnen de liquiditeit in dit segment van de vastgoedmarkt en de voorzichtigheid die bij de waardering van de vastgoedportefeuille aan de dag werd gelegd. Retail Estates NV desinvesteerde enkel winkelpanden op locaties die niet behoorden tot de 20 clusterlocaties, waarop ze toekomstgericht twee derde van haar investeringen wenst te investeren. De vrijgekomen middelen werden ofwel geherinvesteerd ofwel aangewend om de schuldgraad terug te dringen tot beneden de gewenste 55%.

De **vastgoedbeleggingen** (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 388,99 mio EUR naar 448,32 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 106,17 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 46,23 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gedaald van 6,38 mio EUR naar 1,27 mio EUR. Enerzijds waren er verkopen voor 7,04 mio EUR, anderzijds was er een overdracht van 1,85 mio EUR uit vastgoedbeleggingen. 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

De **langlopende verplichtingen** bedragen 248,35 mio EUR en bestaan voor 231,64 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 5,25 jaar. Tov vorig jaar is dit een stijging van de financiële schulden met 18,44 mio EUR te verklaren door een bijkomend krediet opname van 24,32 mio EUR, om onze bijkomende aquisities te financieren, en een overdracht naar de kortlopende financiële schulden van 5,88 mio EUR.

⁴² voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 5 mei 2010.

De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op de financiële instrumenten. Deze stijgen met 2,4 mio EUR.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen 13,66 mio EUR en bestaan voor 5,63 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 1,65 mio EUR, geraamde exit tax voor 1,44 mio EUR en te ontvangen facturen voor 1,42 mio EUR. Vorig jaar bedroegen de totale handelsschulden nog 10,30 mio EUR. Vooral het uitstaande bedrag van de exit tax werd teruggedrongen door een aantal uitgevoerde fusies.

De kortlopende financiële schulden bedragen 5,88 mio EUR, terwijl deze vorig jaar slechts 0,4 mio EUR bedroegen.

De **waarde van het netto-actief per aandeel** ⁴³ bedraagt 41.07 EUR op het einde van het boekjaar 2009-2010 tegenover 41.16 EUR per aandeel op het einde van het boekjaar 2008-2009. De daling is hoofdzakelijk te wijten aan de negatieve variatie van de waarde van financiële afgeleide producten (interest rate swaps) die de vennootschap gebruikt om haar in te dekken tegen de evolutie van de interestvoeten.

B. RESULTATENREKENING

Het **netto huurresultaat** is gestegen met 4,76 mio EUR vooral te verklaren door verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2009-2010 (+3,92 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (+ 2,36 mio EUR). De verkoop van Wickes Land Development NV gedurende het boekjaar heeft geresulteerd in een daling van de huurinkomsten met 0,40 mio EUR. De verkoop van de andere panden heeft geresulteerd in een daling van 1,12 mio EUR

De **vastgoedkosten** bedragen 2,11 mio EUR en zijn gestegen met 0,40 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten met 0,22 mio EUR, de stijging van de commerciële kosten met 0,06 mio EUR en de stijging van de beheerskosten vastgoed met 0,08 mio EUR. De technische kosten zijn de kosten voor onderhoud van daken en parkings van gebouwen. Deze stijgen ten gevolge van de uitbreiding van de portefeuille. De beheerskosten zijn gestegen ten gevolge van de stijging van de werkingskosten welke zelf het gevolg zijn van de uitbreiding van het vastgoedteam die samenhangen met de uitbreiding van de portefeuille.

De **algemene kosten** van de vennootschap bedragen 1,93 mio EUR, een stijging van 0,10 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door een stijging van de werkingskosten onder invloed van de gestegen dealflow. De stijging van de werkingskosten wordt gedeeltelijk gecompenseerd door een daling van de erelonen aan derde partijen

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt -0,30 mio EUR. Dit beperkt verlies is het resultaat op de verkoop van 31 panden.

De beperkte positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is het gevolg van huurhernieuwingen.

Het **financieel resultaat** bedraagt - 12,09 mio EUR ten opzichte van - 9,72 mio EUR vorig jaar. De interestkosten zijn hoger dan vorig jaar door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille.

Het **netto courant resultaat** (dit is het netto resultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 13,87 mio EUR ten opzichte van 12,07 mio EUR vorig jaar.

Het **bruto dividend** (2.62 EUR per aandeel) van het boekjaar 2009-2010 vertegenwoordigt een bedrag van 11,61 mio EUR en stemt overeen met 75,74% van het netto resultaat van het boekjaar. Het bruto dividend voor het boekjaar 2008-2009 bedroeg 2.54 EUR per aandeel. De pay-out ratio volgens het KB van 21 juni 2006 (thans het KB van 7 december 2010) is voor vastgoedbevaks verplicht vastgesteld op 80% van het netto bedrijfsresultaat. Retail Estates NV keert in het boekjaar 2009-2009 84,89% uit van het netto bedrijfsresultaat en in 2008-2009 80,17%.

Dit dividend, dat conform het KB van 21 juni 2006 (thans het KB van 7 december 2010) op statutaire basis werd berekend, is aldus hoger dan het minimum dat wordt vereist door voormeld KB van 21 juni 2006 (thans het KB van 7 december 2010).

12.1.7.3. Het boekjaar 2008-2009 in vergelijking met het boekjaar 2007-2008

In miljoen Eur-groepsaandeel	Gerealiseerd 2008-2009	Gerealiseerd 2007-2008
Nettoresultaat	14,00	21,17
Netto Courant Resultaat	12,07	10,51

⁴³ Het Netto actief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen gedeeld door Aantal aandelen.

A. BALANS

Investerings (70,36 mio EUR)

In de loop van het boekjaar werden 62 panden verworven voor een reële waarde van 59,83 mio EUR, hoofdzakelijk door de controleverwerving over vastgoedvennootschappen en bijkomstig door verwerving per notariële akte. Deze panden leverden op jaarbasis een brutohuurinkomen van 3,95 mio EUR op. Alle verwervingen zijn gebeurd in functie van de investeringswaarde zoals deze door één van de vastgoeddeskundigen werd vastgesteld.

Bovendien werden 10 winkelpanden opgericht door Retail Estates NV in het kader van haar projectontwikkeling. Deze panden vertegenwoordigen een reële waarde van 10,54 mio EUR en leveren een jaarlijks brutohuurinkomen van 0,88 mio EUR op. Deze panden zijn gelegen te Brugge (1), Genk (3), Habay-la-Neuve (3) en Neupré (randgemeente Luik) (3). Zij hebben slechts in het boekjaar 2008-2009 huur opgeleverd vanaf hun oplevering en zullen vanaf 1 april 2009 een volledig jaar tot het resultaat bijdragen.

Desinvesteringen (2,41 mio EUR)

Retail Estates NV heeft haar 50% belang in CTM Invest NV verkocht. Deze vennootschap was eigenaar van twee panden die verhuurd zijn aan een fitnesszaak gelegen te Antwerpen (De Oudaan) en Waregem. Op deze transactie ter waarde van 0,86 mio EUR werd een meerwaarde van 0,22 mio EUR gerealiseerd ten opzichte van de investeringswaarde.

Bovendien werden per notariële akte 3 panden verkocht nl. een leegstaand winkelpand te Rocourt, een KMO-pand te Ekeren (gehuurd door Nithosa1 NV) en een appartement in Waver (gehuurd door Leninvest NV) voor een bedrag van 0,76 mio EUR. De verkoopprijs van deze panden lag in alle drie transacties hoger dan de reële waarde zoals bepaald door de vastgoeddeskundige.

De **vastgoedbeleggingen** zijn toegenomen van 319,66 mio EUR naar 383,65 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 70,36 mio EUR, de verkoop van vastgoedbeleggingen ten belope van 2,41 mio EUR. Tevens werden ook 6,39 mio EUR vastgoedbeleggingen overgeboekt naar vaste activa bestemd voor verkoop (het betreft activa waarvoor het verkoopcompromis getekend is, maar de akte werd verleden na 31 maart 2009: hierop werd in het boekjaar 2009-2010 een meerwaarde van 0,06 mio EUR geboekt) en was er een kleine waardevermindering van de portefeuille die betrekking had op projectontwikkelingen.

De **langlopende verplichtingen** bedragen 227,30 mio EUR en bestaan voor 213,12 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 7,7 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op de financiële instrumenten. Ten aanzien van het vorige boekjaar zijn de langlopende verplichtingen gestegen met 74,14 mio EUR. Deze stijging is vooral te verklaren door een stijging van de langlopende financieringen met 55,82 mio EUR naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille. Verder is er een negatieve evolutie van de waarde van de financiële instrumenten in het boekjaar 2008/2009 met 12,69 mio EUR ten opzichte van het boekjaar 2007-2008.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen 12,94 mio EUR en bestaan voor 10,30 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten geraamde exit tax voor 6,15 mio EUR en te ontvangen facturen voor 2,10 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 0,50 mio EUR. Per 31 maart 2009 bedraagt de gemiddelde intrestvoet 5,07%. Ten aanzien van het vorige boekjaar zijn de kortlopende verplichtingen gedaald met 4,03 mio EUR. Deze daling is hoofdzakelijk te verklaren door de daling van de kortlopende financiële schulden. Aflopende kredieten werden in het boekjaar 2008-2009 hernieuwd op lange termijn.

De waarde van het **netto-actief per aandeel**⁴⁴ bedraagt 41,16 EUR op het einde van het boekjaar 2008-2009 tegenover 43,70 EUR per aandeel op het einde van het boekjaar 2007-2008. De daling is hoofdzakelijk te wijten aan de negatieve variatie van de waarde van financiële afgeleide producten (interest rate swaps) die de vennootschap gebruikt om haar in te dekken tegen de evolutie van de interestvoeten.

B. RESULTATENREKENING

De **huurinkomsten** bedragen 26,11 mio EUR en zijn met 20,96% of 4,53 mio EUR gestegen in vergelijking met het boekjaar 2007-2008 (21,59 mio EUR). Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de bovengenoemde uitbreiding van de consolidatieperimeter en de indexatie van de huurprijzen.

Het **operationeel vastgoedresultaat** bedraagt 25,60 mio EUR, en is in vergelijking met het boekjaar 2007-2008 gestegen met 20,97% (21,26 mio EUR voor het boekjaar 2007-2008).

De **algemene kosten** van de vennootschap bedragen 1,83 mio EUR, en zijn met 0,21 mio EUR gestegen in vergelijking met het boekjaar 2007-2008 (1,62 mio EUR). Dit is deels het gevolg van de sterke toename van studie- en prospectiekosten en de groei van de ondernemingen.

⁴⁴ Het Netto actief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen gedeeld door Aantal aandelen.

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,13 mio EUR. In vergelijking met het boekjaar 2007-2008 is dit een daling van 0,81 mio EUR. In 2008-2009 werd het belang in de dochteronderneming CTM Invest NV verkocht voor 0,86 mio EUR. Er werden eveneens 3 niet-strategische panden verkocht voor 0,66 mio EUR. De daling van het resultaat en de verkoop van vastgoedbeleggingen kan hoofdzakelijk verklaard worden door de daling van het aantal transacties.

De positieve variatie in de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt 1,81 mio EUR en is volledig te verklaren door de waardecreatie naar aanleiding van de ontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening (pand te Brugge, Gent, Habay-la-Neuve en Neupré). Vorig jaar bedroeg de positieve variatie in de reële waarde in vastgoedbelegging 9,83 mio EUR te verklaren door de indexatie van de huurprijzen en huurprijsherzieningen naar aanleiding van huurhernieuwingen enerzijds (7,7 mio EUR) en de waardecreatie door ontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening anderzijds (2,13 mio EUR).

Het **operationeel resultaat** bedraagt 24 mio EUR (28,89 mio EUR voor boekjaar 2007-2009) en is met 4,89 mio EUR gedaald en dit hoofdzakelijk door de lagere positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen welke 8,02 mio EUR lager ligt dan in het boekjaar 2007-2008. Deze lagere positieve variatie in reële waarde wordt echter gedeeltelijk gecompenseerd door een stijging in de huurinkomsten (zie supra: stijging met 4,53 mio EUR).

Het **financieel resultaat** bedraagt -9,72 mio EUR ten opzichte van -7,27 mio EUR in het boekjaar 2007-2008 en dit ten gevolge van de stijging van de financiële kosten met 2,58 mio EUR verbonden aan de bijkomende financiering aangegaan voor de uitbreiding van de portefeuille. De gestegen financiële opbrengsten kenden wel een positieve bijdrage van 0,1 mio EUR doch compenseren slechts in beperkte mate de gestegen financiële kosten.

De belastingen bedragen 0,27 mio EUR (0,45 mio EUR voor boekjaar 2007-2008) en zijn dus gedaald met 0,19 mio EUR. Deze daling vloeit voort uit een terugname van exittax ⁴⁵ provisies naar aanleiding van de opslorping van dochtervennootschappen.

Het **nettoresultaat** is gedaald van 21,17 mio EUR tot 14 mio EUR hoofdzakelijk door de dalende positieve variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Het **netto courant resultaat** daarentegen is door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille gestegen van 10,41 mio EUR (boekjaar 2007-2008) tot 12,07 mio EUR wat per aandeel een stijging van 12,59% inhoudt van 2,78 EUR tot 3,13 EUR.

Het **bruto dividend** (2,54 EUR per aandeel) van het boekjaar 2008-2009 vertegenwoordigt een bedrag van 9,77 mio EUR en stemt overeen met 79,37% van de cashflow en 69,79% van het netto resultaat van het boekjaar. Het bruto dividend voor het boekjaar 2007-2008 bedroeg 2,46 EUR per aandeel. De pay-out ratio volgens het KB van 21 juni 2006 (thans het KB van 7 december 2010) is voor vastgoedbeveks verplicht vastgesteld op 80% van het netto bedrijfsresultaat. Retail Estates NV keerde in het boekjaar 2008-2009 80,17% uit van het netto bedrijfsresultaat en in 2007-2008 87,54%.

Dit dividend, dat conform het KB van 21 juni 2006 (thans het KB van 7 december 2010) op statutaire basis werd berekend, is aldus licht hoger dan het minimum dat wordt vereist door voormeld KB van 21 juni 2006 (thans het KB van 7 december 2010).

12.1.7.4. Evolutie netto-actief waarde in laatste 3 boekjaren

	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2009
Netto actiefwaarde op basis van reële waarde	229.607	190.506	158.259
Aantal aandelen in omloop	5.061.380	4.639.127	3.845.381
Netto actief per aandeel (reële waarde)-exclusief dividend	42,66	38,45	38,62
Netto actief per aandeel (reële waarde)- inclusief dividend	45,36	41,07	41,16

12.1.8. Verslagen van de Commissaris

Het verslag van de Commissaris van 27 mei 2011 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2011 is opgenomen in Bijlage 1 van dit Prospectus.

Het verslag van de Commissaris van 28 mei 2010 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2010 is opgenomen in Bijlage 2 van dit Prospectus.

Het verslag van de Commissaris van 29 mei 2009 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2009 is opgenomen in Bijlage 3 van dit Prospectus.

⁴⁵ De exittax is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting welke 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 vastgoedbeveks bekomt of met een vastgoedbeveks fuseert.

12.2. Recente ontwikkelingen

12.2.1. Belangrijkste gebeurtenissen na 31 maart 2011

12.2.1.1. Desinvesteringen

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 10.4.4. («Belangrijkste desinvesteringen sinds 1 april 2011»).

12.2.1.2. Investerings

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 10.4.3. («Belangrijkste investeringen»).

12.3. Dividenduitkeringsbeleid in de laatste drie boekjaren

Gegevens per aandeel	31.03.2011	31.3.2010	31.03.2009
Aantal aandelen	5.061.663	4.639.127	3.845.381
Nettoresultaat per aandeel	5,43	3,63	3,64
Uitkeringspercentage%	80,57%	84,89%	80,17%
Brutodividend	2,70	2,62	2,54
Brutorendement%	5,47%	6,22%	8,44%
Nettodividend	2,30	2,23	2,16
Netto courant resultaat per aandeel	3,31	3,29	3,13

12.4. Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Retail Estates NV en een aantal van haar dochterondernemingen zijn betrokken als eiser of verweerder in een beperkt aantal gerechtelijke procedures waarvan niet verwacht wordt dat ze een aanmerkelijk impact kunnen hebben op de Vennootschap. In het bijzonder treedt de Vennootschap als eiser op in een aantal incassodossiers. Het betreft vorderingen, welke als oninbaar werden verwerkt bij het afsluiten van de jaarrekeningen op 31 maart 2011, maar waar de Vennootschap alsnog hoopt tot recuperatie van een gedeelte/ volledig te kunnen overgaan. Als verweerder is de Vennootschap betrokken in 4 geschillen die het voorwerp uitmaken van provisies aangelegd in de jaarrekening.

12.5. Betekenisvolle wijzigingen in de financiële of handelspositie

Vermits de Vennootschap een schuldenlast met hoofdzakelijk vaste rentevoet heeft of met vlottende rentevoet waarin de variatie door renteswaps volledig werd geneutraliseerd, worden de financiële lasten slechts in beperkte mate beïnvloed door de schommeling van de rente op korte termijn.

Er deden zich sinds 31 maart 2011 geen betekenisvolle wijzigingen voor in de financiële of handelspositie van Retail Estates NV noch hebben sindsdien ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen een wezenlijk effect gesorteerd op de bedrijfsopbrengsten van de Vennootschap.

12.6. Operationeel resultaat

12.6.1. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de Vennootschap (deel van de Retail Estates NV groep) bedroeg 229,607 mio EUR op 31 maart 2011 op geconsolideerde basis.

12.6.2. Kasstromen

De belangrijkste bron van operationele inkomsten zijn de huren die de Vennootschap int. Voor de gebouwen die deel uitmaken van het patrimonium van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen worden de huren hoofdzakelijk anticipatief geïnd op maandelijkse basis. De belangrijkste uitgaande operationele kasstromen resulteren uit de betaling van verschuldigde intresten op de schulden die de Vennootschap is aangegaan en uit de betaling van de kosten van het beheer van de Vennootschap en haar patrimonium.

12.6.3. Leningsvoorwaarden en financieringsstructuur

Wij verwijzen naar paragrafen 1.1 («*Omstandigheden waarin de Nieuwe Aandelen werden uitgegeven*» - «*Uitgifte van de Nieuwe Aandelen*» - «*Financiële strategie*») en 2.1.4 («*Financiële risico's*») voor de leningen die de Vennootschap is aangegaan en de kredietlijnen waarover zij beschikt. Op 31 maart 2011 bedroeg de schuldratio 53,38%⁴⁶. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van de Vennootschap bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65% die wettelijk is vastgelegd, ongeveer 173 mio EUR.

12.6.4. Beperking op het gebruik van kapitalen

Er is geen enkele beperking voor gebruik van kapitaal van de Vennootschap.

12.6.5. Verwachte financieringsbronnen, nodig voor de financiering van de toekomstige investeringen en de lasten op de gebouwen

Per 31 maart 2011 was het werkkapitaal van Retail Estates NV negatief voor een bedrag van 3,42 mio EUR. De Vennootschap beschikt op datum van dit Prospectus echter over voldoende langetermijn kredietlijnen (8 mio EUR) om haar liquiditeitsbehoeften te voldoen. De Vennootschap is bijgevolg in staat om met de eigen middelen en de kredietlijnen waarover zij beschikt, de lopende investeringen te financieren evenals de investeringen waartoe ze zich verbonden heeft, en dit gedurende een termijn van 12 maanden vanaf de datum van dit Prospectus.

12.7. Kerncijfers en beknopte samenvatting per 30/06/2011

12.7.1. Vastgoedactiviteiten

12.7.1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 8,70 mio EUR wat een stijging van 3,39% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2010-2011. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille en de positieve indexatie van de huren.

De bezettingsgraad op 30 juni 2011, 98,34%, handhaaft zich op een hoog niveau, een lichte verbetering ten opzichte van 31 maart 2011, toen deze 98,15% bedroeg.

12.7.1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 30 juni 2011 bedraagt 526,82 mio EUR wat een stijging inhoudt van 21,23 mio EUR (+4,20%) ten opzichte van de waarde per 31 maart 2011. Deze stijging is toe te schrijven aan nieuwe investeringen (+ 19,02 mio EUR) en de meerwaarde op de portefeuille (+2,21 mio EUR). De meerwaarde op de portefeuille is vooral toe te wijzen aan indexaties en huurhernieuwingen.

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille in exploitatie (dit wil zeggen alle panden zonder de projectontwikkelingen, maar inclusief de verwervingen van het eerste kwartaal) steeg tot 512,71 mio EUR. Het huurrendement dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld bedraagt 7,15% op de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Per 30 juni 2011 bestaat de vastgoedportefeuille uit 459 panden met een verhuurbare oppervlakte van 431.743m².

12.7.1.3. Projectontwikkeling - optimalisatie vastgoedpatrimonium

Verschillende projecten zijn op dit moment in de uitvoeringsfase. In het kader van de blijvende aandacht voor de optimalisatie van het winkelpark wordt de site te Wilrijk, Boomsesteenweg 941-943, grondig verbouwd van een industriële bestemming naar 2 toonzalen. Hierbij wordt tevens de leegstaande kantoorverdieping grondig gerenoveerd. De oplevering wordt verwacht tegen 1 november 2011. Bovendien zijn er aanzienlijke verbouwingswerken in uitvoering in Mechelen Noord waar bestaande winkelpanden gerenoveerd worden en de achterliggende opslagruimten (die voordien werden aangekocht) in deze winkelruimten geïntegreerd worden. De oplevering hiervan wordt verwacht voor 31 december 2011. In Wareme werd een winkelpand opgericht voor verhuring aan Tom & Co.

⁴⁶De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 53 juncto 27 van het KB van 7 december 2010.

12.7.1.4. Desinvesteringen

In het voorbije kwartaal werden 2 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders met een netto verkoopopbrengst van 1,28 mio EUR.

De reële waarde van deze panden bedroeg per 30 juni 2011 1,25 mio EUR.

De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Bastogne (55m² leegstaand) en Hoeilaart (850m² verhuurd aan O'Cool).

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

12.7.2. Kerncijfers per 30 juni 2011 (niet-geauditeerde cijfers)

12.7.2.1. Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat evolueerde per 30 juni 2011 tot 4,23 mio EUR tegenover 4 mio EUR in de vergelijkbare periode in 2010-2011. Voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel dient rekening gehouden te worden met de bijkomende aandelen die uitgegeven werden bij de twee kapitaalverhogingen die sinds 1 april 2011 werden gerealiseerd. Het netto courant resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,83 EUR op 30 juni 2011 ten opzichte van 0,84 EUR op 30 juni 2010.

12.7.2.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat waarin tevens rekening gehouden wordt met de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa (+0,039 mio EUR) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (2,21 mio EUR) bedraagt per 30 juni 2011 6,48 mio EUR. Dit is een stijging van 1,09 mio EUR ten opzichte van 30 juni 2010. Deze stijging is enerzijds te verklaren door een stijging van het netto courant resultaat, anderzijds door een stijging van de variaties in de reële waarde van 0,89 mio EUR. Het nettoresultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,27 EUR op 30 juni 2011 ten opzichte van 1,13 EUR op 30 juni 2010.

12.7.2.3. Netto actief per aandeel

	30/06/11	31/03/11
Netto-actiefwaarde op basis van reële waarde (000 EUR) toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	235.289	229.607
Aantal aandelen in omloop	5.395.408	5.061.663
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.083.350	4.915.380
Netto actief per aandeel (reële waarde) exclusief dividend van het lopende boekjaar	42,91	42,66

12.7.2.4. Schuldgraad

Per 30 juni 2011 bedraagt de schuldgraad 53,79% ten opzichte van 53,38% op 31 maart 2011.

13. Belangrijkste aandeelhouders

13.1. Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Retail Estates NV op datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen

De transparantieverklaringen die de Vennootschap heeft ontvangen, gaan uit van:

- KBC Groep NV en verbonden vennootschappen. Op 31 oktober 2008 hebben zij 561.449 stemrechten bij de Aandelen in hun bezit aangegeven, wat toen 14,69% van het totale aantal op dat ogenblik bestaande Aandelen vertegenwoordigde. Op datum van dit Prospectus vertegenwoordigt deze deelneming nog 10,41% van het totale aantal Aandelen.
- Federale Verzekeringen. Op 31 oktober 2008 hebben zij 305.432 stemrechten bij de Aandelen in hun bezit aangegeven, wat toen 7,99% van het totale aantal op dat ogenblik bestaande Aandelen vertegenwoordigde. Op datum van dit Prospectus vertegenwoordigt deze deelneming nog 5,66% van het totale aantal Aandelen.
- Arcopar CVBA en verbonden vennootschappen. Op 30 april 2009 hebben zij 271.102 stemrechten bij de Aandelen in hun bezit aangegeven, wat toen 7,09% van het totale aantal op dat ogenblik bestaande Aandelen vertegenwoordigde. Op datum van dit Prospectus vertegenwoordigt deze deelneming nog 5,02% van het totale aantal Aandelen.
- Groep Stichting Administratie 'Het Torentje' en verbonden vennootschappen. Op 31 oktober 2008 hebben zij 256.704 stemrechten bij de Aandelen in hun bezit aangegeven, wat toen 6,72% van het totale aantal op dat ogenblik bestaande Aandelen vertegenwoordigde. Op datum van dit Prospectus vertegenwoordigt deze deelneming nog 6,91% (in plaats van 4,76% vermeld in de tabel in paragraaf 7.4.2) van het totale aantal Aandelen, gelet op het feit dat zij op 14 juli 2011 een nieuwe kennisgeving «verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of stemrechten» hebben meegedeeld aan Retail Estates NV.
- De heer Christian Polis en Retail Estates NV, ondertekend in gezamenlijk overleg. Op 11 mei 2009 heeft de heer Christian Polis melding gemaakt van de 250.000 Aandelen welke hij op 30 april 2009 ingevolge een kapitaalverhoging verworven heeft, wat toen een deelneming van 6,10% vertegenwoordigde. Deze 250.000 Aandelen vertegenwoordigen op datum van dit Prospectus nog 4,63% van het totale aantal Aandelen.
- AGeas NV en verbonden vennootschappen. Op 15 juni 2011 hebben zij 111.549 stemrechten bij de Aandelen in hun bezit aangegeven, wat 2,20% van het totale aantal op dat ogenblik bestaande Aandelen vertegenwoordigde. Op datum van dit Prospectus vertegenwoordigt deze deelneming nog 2,07% van het totale aantal Aandelen.
- Axa SA. Op 24 november 2009 hebben zij 308.623 stemrechten bij de Aandelen in hun bezit aangegeven, wat 7,01% van het totale aantal op dat ogenblik bestaande Aandelen vertegenwoordigde. Op datum van dit Prospectus vertegenwoordigt deze deelneming nog 5,72% van het totale aantal Aandelen.

- Dexia NV en verbonden vennootschappen. Op 4 juni 2010 hebben zij 252.815 stemrechten bij de Aandelen in hun bezit aangegeven, wat 5,28% van het totale aantal op dat ogenblik bestaande Aandelen vertegenwoordigde. Op datum van dit Prospectus zou deze deelneming nog 4,69% van het totale aantal Aandelen.
- Matexi NV en verbonden vennootschappen. Op 1 december 2010 hebben zij 158.108 stemrechten bij de Aandelen in hun hun bezit aangegeven, wat toen 3,12% van het totale aantal op dat ogenblik bestaande Aandelen vertegenwoordigde. Op datum van dit prospectus vertegenwoordigt deze deelneming nog 3,07% (in plaats van 2,93% vermeld in de tabel in paragraaf 7.4.2) van het totale aantal Aandelen, gelet op het feit dat zij op 12 augustus 2011 een nieuwe kennisgeving «verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of stemrechten» hebben meegedeeld aan Retail Estates NV.

Op basis van deze participatiemeldingen is ongeveer 48,18% van het aandeelhouderschap bekend. Dit cijfer stemt mogelijk niet overeen met de werkelijkheid. Overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen moet elke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt daarvan melding maken indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, hetzij alleen hetzij in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. Overeenkomstig Artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 heeft de Vennootschap bovendien haar recht uitgeoefend om een bijkomende openbaarmakingdrempel van 3% op te leggen. De mogelijk bestaat dus dat de bovenvermelde aandeelhouders inmiddels Aandelen hebben verworven of vervreemd zonder dat zij overeenkomstig de toepasselijke wetgeving of de statuten van de Vennootschap, daarvan melding moesten maken.

13.2. Stemrecht van de aandeelhouders

Elk Aandeel levert een stem op. De hoofdaandeelhouders van de Vennootschap hebben geen preferente stemrechten.

13.3. Controle uitgeoefend op Retail Estates NV

Retail Estates NV wordt bestuurd door haar Raad van Bestuur.

Er dient echter op gewezen worden dat:

- de Vennootschap - in haar hoedanigheid van vastgoedbevak - autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders moet worden bestuurd;
- de Raad van Bestuur van Retail Estates NV - zoals vermeld in paragraaf 8.2.1 («Raad van bestuur») - momenteel uit tien leden bestaat, waarvan drie leden onafhankelijke bestuurders zijn in de zin van het artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen;

- zoals vermeld in paragraaf 8.1.2 («*Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten*»), is artikel 18 van het KB van 7 december 2010 onder meer van toepassing wanneer (i) de personen die de Vennootschap controleren of er een deelneming in hebben, (ii) de personen met wie de Vennootschap, haar dochtervennootschappen, de promotor of de andere aandeelhouders van de dochtervennootschappen van de vastgoedbevak, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben, (iii) de promotor van de Vennootschap, (iv) de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de Vennootschap, en (v) de bestuurders, de personen belast met het dagelijkse bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van voormelde personen, optreden als tegenpartij in een verrichting met de Vennootschap of met één van haar dochtervennootschappen of enig voordeel zouden halen uit een dergelijke verrichting;
- dat Retail Estates NV - zoals vermeld in paragraaf 8.1.2 («*Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten*») - vanuit een transparantie-bekommernis de procedure zoals voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen volgt op het vlak van belangenconflicten wanneer een bestuurder een belang heeft dat strijdig is met dat van Retail Estates NV; deze preventieve regels voor belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in paragraaf 8.1.2 («*Raad van bestuur*»);
- dat Retail Estates NV de principes van de Corporate Governance Code onderschrijft. In de gevallen waarin ze afwijkt van deze principes wordt dit expliciet vermeld.

13.4. Controlewijziging

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

14. Belangrijke contracten

14.1. Erfpachtovereenkomsten

Van sommige onroerende goederen in haar portefeuille is Retail Estates NV geen volle eigenaar maar erfpachter of opstalhouder op bouwgronden die eigendom zijn van derden.

We verwijzen in dit verband naar paragraaf 10.2.5 («*Rechten en lasten*»).

14.2. Huurcontracten door Retail Estates NV afgesloten als verhuurder

Het aandeel dat elk type van huurder en elke sector op 31 maart 2011 vertegenwoordigde, is vermeld in paragraaf 10.2.3 («*Analyse van de samenstelling van het vastgoed*»). De grote meerderheid van de gebouwen van Retail Estates NV worden verhuurd volgens een typehuurcontract, met een duur van meestal minstens negen jaar en met opzegmogelijkheden op de driejaarlijkse vervaldagen, mits kennisgeving van opzegging van minstens zes maanden voor de vervaldag. In de periode die op 1 april 2010 aanving, werden in toepassing hiervan 2 huurovereenkomsten opgezegd.

De huurcontracten zijn niet opzegbaar buiten deze tussentijdse vervaldagen (behoudens wederzijds akkoord) en kunnen meestal niet stilzwijgend worden verlengd.

De huurgelden zijn meestal maandelijks vooraf betaalbaar (soms driemaandelijks). De huurgelden worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van het huurcontract. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder.

Om te garanderen dat zij de verplichtingen vervullen die hen uit hoofde van het huurcontract toekomen, dienen de huurders een waarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van 3 à 6 maanden huur.

Een expert stelt, bij aanvang van de overeenkomst, een gedetailleerde plaatsbeschrijving op. Aan het eind van het huurcontract dienen de huurders de ruimtes in de oorspronkelijke staat terug te geven, onder voorbehoud van normale slijtage. De expert stelt een plaatsbeschrijving op wanneer het pand verlaten wordt.

De huurders mogen hun huurcontract niet overdragen en de lokalen niet onderverhuren zonder voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Indien Retail Estates NV akkoord gaat met overdracht van een huurcontract blijven cedent en cessionaris hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk tegenover Retail Estates NV. Retail Estates NV kan zich bij wet evenwel niet verzetten tegen de overdracht van een handelsfonds van haar huurder met inbegrip van alle huurrechten. Overdrachten van huurovereenkomsten en onderverhuring komen jaarlijks voor bij ongeveer 1% van de huurovereenkomsten. Elk huurcontract wordt geregistreerd.

14.3. Verzekeringscontracten

Retail Estates NV heeft diverse verzekeringopolissen afgesloten waaronder de belangrijkste zijn:

Inzake haar onroerende goederen:

- verzekering van haar gebouwen voor een bedrag van 221,82 mio EUR op 31 maart 2011 (Abex), wat 44% van de reële waarde bedraagt; en
- voor onder andere de volgende risico's: brand, bliksem, ontploffing, waterschade, natuurrampen, aanrijding, bedrijfschade (tot 36 maand verlies huurincasso) en burgerlijke aansprakelijkheid eigenaar.

Inzake haar personeel:

- arbeidsongevallenverzekering;
- hospitalisatieverzekering; en
- autoverzekering.

Inzake burgerlijke aansprakelijkheid:

- professionele burgerlijke aansprakelijkheid; en
- bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering: de Vennootschap verzekert haar eigen aansprakelijkheid en deze van haar bestuurders. Zij draagt hiervoor de kosten (7.500 EUR op jaarbasis).

15. Transacties met verbonden partijen

Er hebben zich geen transacties voorgedaan met vennootschappen die verbonden zijn met Retail Estates NV of die een indirect gemeenschappelijk aandeelhouderschap hebben gedurende het lopende boekjaar en de boekjaren afgesloten op 31 maart 2011, 31 maart 2010 en 31 maart 2009.

Voor de regeling in verband met belangenconflicten meer algemeen, zie paragrafen 8.1.2 («*Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten*») en 8.1.3 («*Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar*»).

16. De Aandelenmarkt

Retail Estates NV is genoteerd op de continumarkt van Euronext.

Retail Estates NV maakt deel uit van de BelMid index. De BelMid index bestaat momenteel uit 33 bedrijven met een marktkapitalisatie van meer dan 150 mio EUR.

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

De koers van het aandeel Retail Estates NV is het afgelopen boekjaar gestegen met 16,28%. Sinds de beursnotering evolueerde het Retail Estates aandeel met +54,35% ten opzichte van een daling van de BEL 20 met 12,80%.

In de tweede helft van het boekjaar steeg het aandeel tot haar hoogste koers ooit, nl. 49,59 EUR. Het aandeel sloot het boekjaar uiteindelijk af op een koers van 49,36 EUR. De gemiddelde slotkoers in het boekjaar 2010-2011 bedroeg 44,79 EUR.

De aandacht wordt gevestigd op het feit dat de netto-actiefwaarde van het aandeel dat door de Vennootschap gepubliceerd wordt niet noodzakelijk samenvalt met de beurskoers. Ter illustratie worden hierbij de respectievelijke bedragen gegeven op datum van de afsluiting van de drie voorbije boekjaren:

Datum	Netto-actiefwaarde (inclusief dividend)	Koers per 31.03	Gemiddelde koers Periode 01.04-31.03
31.03.2011	45,36	49,36	44,79
31.03.2010	41,07	42,15	38,84
31.03.2009	41,16	30,10	37,20

De prestaties uit het verleden laten echter niet toe vooruit te lopen op de toekomstige prestaties en garanderen niets inzake de toekomstige prestaties. De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op de risicofactoren beschreven in hoofdstuk 2 van dit Prospectus en in het bijzonder op de risicofactoren beschreven in paragraaf 2.2 («*Risico's verbonden aan het Aandeel*»).

17. Informatie in het Prospectus, afkomstig van derden

De Vennootschap bevestigt dat de informatie die afkomstig is van de verslagen van de vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis evenals van de Commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV owe CVBA, getrouw werden overgenomen en dat, voor zover de Vennootschap weet en in staat is te garanderen in het licht van de gegevens die door deze derden werden gepubliceerd, geen enkel feit werd weggelaten dat de opgenomen informatie onjuist of bedrieglijk maakt.

Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis hebben ingestemd met opname van hun waarderingsmethodes en hun vastgoedexpertiseverslagen per 31 maart 2011 in het Prospectus.

De Commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV owe CVBA, stemde ermee in dat zijn verslag van 27 mei 2011 over het boekjaar afgesloten op 31 maart 2011, zijn verslag van 28 mei 2010 over het boekjaar afgesloten op 31 maart 2010 en zijn verslag van 29 mei 2009 over het boekjaar afgesloten op 31 maart 2009 werden opgenomen in dit Prospectus.

18. Documenten beschikbaar voor het publiek

De volgende documenten (of afschriften ervan) zijn ter inzage beschikbaar op de zetel van de Vennootschap alsook op haar website:

- onderhavig Prospectus;
- de gecoördineerde statuten van Retail Estates NV;
- de jaarrekeningen, jaarlijkse financiële verslagen en halfjaarlijkse financiële verslagen van Retail Estates NV van de voorbije drie boekjaren;
- het prospectus van 24 november 2009;
- het prospectus van 6 juli 2010;
- de verslagen van de Commissaris aangaande de historische financiële informatie van Retail Estates NV met betrekking tot de boekjaren afgesloten op 31 maart 2009, 31 maart 2010 en 31 maart 2011;
- de verslagen van Retail Estates NV in het kader de Transactie; en
- de persberichten waarnaar wordt verwezen in huidig Prospectus.

De volgende documenten (of afschriften ervan) zijn daarenboven ter inzage beschikbaar op de zetel van de Vennootschap:

- de oprichtingsakte en de gecoördineerde statuten van Retail Estates NV;
- de jaarrekeningen, jaarlijkse financiële verslagen en halfjaarlijkse financiële verslagen van de rechtstreekse en onrechtstreekse dochtervennootschappen van Retail Estates NV van de voorbije drie boekjaren;
- de verslagen van de Commissaris aangaande de historische financiële informatie van de rechtstreekse en onrechtstreekse dochtervennootschappen van Retail Estates NV met betrekking tot de boekjaren afgesloten op 31 maart 2009, 31 maart 2010 en 31 maart 2011; en
- de verslagen van de vastgoeddeskundigen waarnaar wordt verwezen in dit Prospectus.

Een kopie ervan kan kosteloos worden verkregen op verzoek van de belegger, te richten aan Retail Estates NV (Industrielaan 6 – 1740 Ternat; Tel. 02 568 10 20).

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2011	132
Bijlage 2 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2010	134
Bijlage 3 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2009	136
Bijlage 4 – Toelichtingen bij boekjaar 2010-2011	138
Bijlage 5 – Toelichtingen bij boekjaar 2009-2010	160
Bijlage 6 - Toelichtingen bij boekjaar 2008-2009	182

Bijlage 1 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2011

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 MAART 2011 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten 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 in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het K.B. van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 maart 2011, 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. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 522.278 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 26.692 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, samen met de verslagen van andere revisoren waarop wij gesteund hebben, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 maart 2011, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het K.B. van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 27 mei 2011

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bijlage 2 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2010

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 MAART 2010 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van RETAIL ESTATES NV («de vennootschap») en haar dochterondernemingen (samen «de groep»), opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 maart 2010, 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. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 453.241 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 15.328 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 maart 2010, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 28 mei 2010

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bijlage 3 – Verslag van de Commissaris met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2009

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 MAART 2009 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van RETAIL ESTATES NV («de vennootschap») en haar dochterondernemingen (samen «de groep»), opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 maart 2009, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, 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. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 398.496 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 14.003 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 maart 2009, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 29 mei 2009

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bijlage 4 – Toelichtingen bij boekjaar 2010-2011

OVERIGE BIJLAGEN

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

VASTGOEDRESULTAAT

Bijlage 1

Huurinkomsten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Huur	33 526	29 675
Gegarandeerde opbrengsten		
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	749	1 142
Huurkortingen		
Huurvoordelen ('incentives')	-15	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Totaal huuropbrengsten	34 261	30 817

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

Onderstaande 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.

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Binnen één jaar	1 414	789
Tussen één en vijf jaar	5 897	5 328
Meer dan vijf jaar	27 389	27 355

Type huurovereenkomst

Voor haar gebouwen sluit de groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervalddag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van 3 maand huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk 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 €	31.03.11	31.03.10
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-290	-256
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-126	-61
Totaal met verhuur verbonden kosten	-416	-317

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Doorrekening van huurlasten	605	514
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2 410	2 673
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 015	3 187

Bijlage 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	31.03.11	31.03.10
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-893	-716
Voorheffingen en belastingen	-2 460	-2 747
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3 352	-3 463

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 €	31.03.11	31.03.10
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-39	-22
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-39	-22

TOELICHTING VASTGOEDKOSTEN

Bijlage 6

Technische kosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Recurrente technische kosten	-790	-796
<i>Structureel onderhoud</i>	-790	-796
Niet recurrente technische kosten	-246	-185
<i>Occasioneel onderhoud</i>	-158	-183
<i>Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten</i>	-113	-66
<i>Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen</i>	26	64
Totaal technische kosten	-1 036	-981

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 €	31.03.11	31.03.10
Makelaarscommissies	-51	-27
Marketingkosten m.b.t. gebouwen		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-17	-62
Andere	-31	-11
Totaal commerciële kosten	-99	-101

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Leegstandslasten van het boekjaar	-13	-16
Onroerende voorheffing leegstand	-27	-66
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-40	-81

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

Bijlage 9

Beheerskosten

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

Beheerskosten vastgoed

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 €)	31.03.11	31.03.10
Kantoorkosten	-53	-62
Informatica	-15	-30
Andere	-37	-32
Huisvestingskosten	-81	-60
Erelonen aan derde partijen		-28
Public relations, communicatie en advertenties	-42	-4
Personeelskosten	-739	-681
Bezoldigingen	-433	-386
Sociale zekerheid	-133	-106
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-35	-12
Andere	-138	-177
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	-5	20
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	-99	-91
Totaal beheerskosten vastgoed	-1 018	-905

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

PROSPECTUS

	31.03.11	31.03.10
Vastgoedafdeling	7,33	7,40
Totaal	12,70	12,60
Gemiddeld	11,90	10,70

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Overige andere vastgoedkosten	-11	-42
Totaal andere vastgoedkosten	-11	-42

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 vastgoedbevak statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier onrechtstreeks deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de onderneming vallen tevens onder deze categorie.

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Kantoorkosten	-32	-39
Informatica	-11	-21
Andere	-21	-18
Huisvestingskosten	-44	-39
Erelonen aan derde partijen	-405	-410
Recurrente	-125	-97
Advocaten		
Revisoren	-121	-93
Andere	-4	-4
Niet recurrente	-125	-192
Advocaten	-58	-36
Notariskosten	-3	-13
Consultants	-64	-142
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-155	-121
Public relations, communicatie en advertenties	-43	-81
Personeelskosten	-547	-427
Bezoldigingen	-309	-268
Sociale zekerheid	-97	-82
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-23	-9
Andere	-118	-68
Bestuurdersvergoedingen	-186	-159
Taksen en wettelijke kosten	-810	-775
Totaal algemene kosten	-2 067	-1 930

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	8 640	53 589
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	8 645	53 284
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	-305

In het totaal werden gedurende het afgelopen boekjaar 13 panden verkocht voor een totaalbedrag van 8,64 mio EUR. Net zoals vorig jaar is er nog steeds een sterke particuliere vraag naar perifere winkelpanden. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopsofbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de investeringswaarde van de vastgoeddeskundige en dus hoger is dan de verkoopprijs vastgesteld door de vastgoeddeskundige.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	10 871	3 843
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-476	-2 083
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	10 395	1 760

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 €	31.03.11	31.03.10
Intresten bevat in de kost van de betrokken activa ⁽¹⁾	425	156
Intrestopbrengsten	10	0
Andere	93	80
Totaal financiële opbrengsten	528	237

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

Bijlage 15

Intrestkosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Nominale intresten op leningen	-13 071	-12 234
Totaal interestkosten	-13 071	-12 234

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 4,97 % per 31.03.2011 en 5,13 % per 31.03.2010. 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.

Bijlage 16

Andere financiële kosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Bankkosten en andere commissies	-80	-96
Totaal andere financiële kosten	-80	-96

Bijlage 17

Vennootschapsbelasting in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Onderneming	-92	144
1. Vennootschapsbelasting	221	4
Belasting aan het tarief van 33,99%	116	-13
Correctie van vorig boekjaar	105	17
2. Resultaat belastbaar aan 16,5% (zgn. exit tax)	-314	140
Dochterondernemingen	-191	-359
1. Vennootschapsbelasting	-405	-630
Belasting van het lopende jaar	-406	-645
Correctie van vorig boekjaar	1	14
2. Exit tax	214	272
Totaal vennootschapsbelasting	-283	-215

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 16,995% indien de respectievelijke raden van bestuur van Retail Estates en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de vastgoedbevak.

Bijlage 18

Aantal aandelen en winst per aandeel	31.03.11	31.03.10
Bewegingen van het aantal aandelen	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4 639 127	3 845 381
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5 061 663	4 639 127
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	4 981 959	4 432 804
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	4 915 380	4 213 191

Op 5 mei 2010 werd door de Raad van Bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalverhoging ten bedrage van 6,25 mio EUR (3,29 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 2,96 mio EUR uitgiftepremies) doorgevoerd, naar aanleiding van de inbreng in natura van alle aandelen van Pillar Roeselare nv. Hierbij werden 146.135 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 42,77 EUR. Deze werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op de NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen.

De nieuwe aandelen delen volledig in de winst van het lopende boekjaar (vanaf 1 april 2010).

Op 21 juni 2010 werd door de Raad van Bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalverhoging van 5,06 mio EUR doorgevoerd naar aanleiding van de inbreng in natura van de SA Caisse de Leasing. Er werden 118.293 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 42,77 EUR per aandeel. Deze werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op de NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen.

De nieuwe aandelen delen volledig in de winst van het lopende boekjaar (vanaf 1 april 2010).

Op 30 november 2010 heeft Retail Estates nv in het kader van een kapitaalverhoging via toegestaan kapitaal (naar aanleiding van diverse inbrengen in natura) de exclusieve controle verworven over Depatri nv en Asverco nv en de inbreng van grond van de NV Agrimat. De inbreng werd vergoed door de emissie van nieuwe aandelen voor een waarde van 7,26 mio EUR. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd op basis van een emissieprijs gebaseerd op de gemiddelde slotkoers van de 30 laatste beursdagen zijnde 45,901 EUR per aandeel. De 158.108 nieuwe aandelen die werden uitgegeven delen in het resultaat van, en geven recht op dividenden voor, het lopende boekjaar 2010-2011 pro rata temporis voor de periode vanaf 1 oktober 2010 tot het einde van het lopende boekjaar op 31 maart 2011.

Bijlage 19

Bepaling van het bedrag van de minimale dividenduitkering

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Netto winst (geconsolideerd)	26 692	15 309
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	177	178
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	226	-351
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-5	305
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-10 395	-1 760
Netto bedrijfsresultaat	16 695	13 682

Het netto bedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassing te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen.

Van dit netto bedrijfsresultaat dient 80% verplicht uitgekeerd te worden.

Bijlage 20

Berekening van de winst per aandeel (in €)	Winst per aandeel 31.03.11	Winst per aandeel 31.03.10
Gewone netto winst per aandeel ⁽¹⁾	5,43	3,63
Verwaterde netto winst per aandeel ⁽²⁾	5,43	3,63
Uitkeerbare winst per aandeel ⁽³⁾	3,30	3,25
Minimum uit te keren winst per aandeel ⁽⁴⁾	2,64	2,60
Voorgesteld bruto dividend per aandeel in €	2,70	2,62
Pay-out ratio	80,57%	84,89%

(1) De gewone winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen

(2) De verwaterde winst per aandeel is het netto resultaat 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. Retail Estates nv keert een dividend uit van 13,45 mio EUR d.i. 80,57 % van het netto bedrijfsresultaat.

Bijlage 21

Vaste activa -exclusief vastgoedbeleggingen

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	424	585	675	600
Aanschaffingen	30	89	80	75
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		-250	-2	
Overboekingen van (naar) andere posten			-30	
Per einde van het boekjaar	454	424	724	675
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	312	408	380	267
Saldo overgenomen vennootschappen		89		
Afschrijvingen (1)	68	65	110	113
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		-250	-30	
Per einde van het boekjaar	380	312	459	380
Netto boekwaarde	74	112	264	295

(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

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Investerings- en herwaarderingsstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10
Saldo per einde van het vorige boekjaar	448 326	388 993	1 274	6 389	449 600	395 382
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoed-vennootschappen	39 255	78 509	9 207		48 462	78 509
Geactiveerde financieringskosten	425	80			425	80
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	16 665	27 584		17	16 665	27 601
Vervreemding van vastgoedbeleggingen		-7 502			0	-7 502
Verkoop Vastgoedbeleggingen	-7 191	-38 736	-1 629	-7 047	-8 820	-45 783
Overdracht naar activa aangehouden tot verkoop	-1 926	-1 857	1 926	1 857	0	
Variatie in de reële waarde (+/-)	10 033	1 255		59	10 032	1 313
Per einde van het boekjaar	505 588	448 326	10 778	1 274	516 366	449 600
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	517 767	459 473	11 047	1 306	528 814	460 779

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend 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 eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom, op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten.

Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discontotarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij 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:

- verkoopovereenkomsten 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%;
- verkoopovereenkomsten 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;
- verkoopovereenkomst 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 vastgoedbevals gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van vastgoedbevals 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.

Gedurende boekjaar 2010-2011 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 17,66 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 7,00 mio EUR cash. De netto kasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 10,66 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 49,74 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -4,81 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 15,69 mio EUR. De verwerving van vastgoedvennootschappen werd gedeeltelijk vergoed via de uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura voor 18,57 mio EUR.

Verder werden gedurende het afgelopen boekjaar 13 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 8,82 mio EUR.

Gedurende boekjaar 2009-2010 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor het bedrag van 33,58 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 1,87 mio EUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 31,71 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 77,79 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -7,61 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 19,77 mio EUR. De vastgoedvennootschappen werden gedeeltelijk vergoed via de uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura voor 18,16 mio EUR. Tenslotte is er een minderheidsbelang bij de vennootschap Solido nv voor 0,54 mio EUR.

Op 30 oktober 2009 werden alle belangen in Wickes Land Development nv (een dochtervennootschap van Retail Estates nv, en tevens de emittent van het vastgoedcertificaat " Wickes Tournai, Mechelen,...") verkocht, bestaande uit 100% van de aandelen in Wickes Land Development nv, alsook alle vastgoedcertificaten die Retail Estates nv in haar bezit had (46.499 certificaten op een geheel van 47.000 uitgegeven certificaten) en werd de vordering die Retail Estates nv had op Wickes Land Development nv uit hoofde van de rekening-courant terugbetaald. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg 8,08 mio EUR. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 7,5 mio EUR, een minwaarde van 0,70 mio EUR en een variatie in het werkkapitaal van -1,28 mio EUR.

Verder werden 31 panden verkocht gedurende het boekjaar 2009-2010, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 45,78 mio EUR.

Bijlage 23

Financiële vaste activa in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Financiële derivaten	1 033	293
Totaal financiële vaste activa	1 033	293

Bijlage 24

Handelsvorderingen en andere vaste activa in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Borgtochten betaald in geldmiddelen	22	65
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	22	65

Vlottende activa

Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Activa bestemd voor verkoop	10 778	1 274
Totaal activa bestemd voor verkoop	10 778	1 274

Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Handelsvorderingen	1 453	1 484
Op te stellen facturen	154	102
Dubieuze debiteuren	-1 174	-1 122
Te innen opbrengsten	4	5
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-land	246	248
Andere		
Totaal handelsvorderingen	682	717

Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 30 % van het openstaand bedrag op 31/03/2011, zijnde een risico van 0,083 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Dubieuze debiteuren - mutatietafel in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Per einde van het vorige boekjaar	-1 122	-392
Uit overgenomen vennootschappen	-12	-669
Toevoegingen & terugnamens	-126	-123
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	86	62
Per einde van het boekjaar	-1 174	-1 122

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.

	31.03.11	31.03.10
Vervallen < 30 dagen	223	279
Vervallen 30-90 dagen	60	94
Vervallen > 90 dagen	1 169	1 111

Bijlage 27

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Terug te vorderen BTW	4	
Terug te vorderen vennootschapsbelasting		
Terug te vorderen roerende voorheffing	1 872	182
Recuperatie registratierechten	64	62
Vorderingen op verkopen		
Andere	542	1 077
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2 482	1 321

Bijlage 28

Kas en kasequivalenten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Banken	1 150	642
Geldmiddelen		
Totaal kas en kasequivalenten	1 150	642

Bijlage 29

Overlopende rekeningen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Te recupereren onroerende voorheffing		
Overige over te dragen kosten	176	192
Overige Verkregen opbrengsten	29	3
Totaal overlopende rekeningen actief	205	195

Bijlage 30

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
12/07/1988	Oprichting	-	74	3 000	3 000
9/03/1998	Splitsing van aandelen	-	74	27 283	30 283
9/03/1998	Inbrengen in natura	11 237	11 311	453 291	483 574
9/03/1998	Fusie	3 255	14 566	346 638	830 212
9/03/1998	Storting in speciën	6 071	20 637	346 000	1 176 212
10/03/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5 131	15 505	-	1 176 212
10/03/1999	Fusie door overneming	1 385	16 891	283 582	1 459 794
10/03/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2 267	14 624	-	1 459 794
10/03/1999	Incorporatie verlies	-174	14 451	-	1 459 794
10/03/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4 793	19 244	-	1 459 794
10/03/1999	Storting in speciën	10 854	30 098	823 348	2 283 142
1/07/2003	Storting in speciën	12 039	42 137	913 256	3 196 398
31/12/2003	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4 907	47 043	372 216	3 568 614
5/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33 250	80 294	-	3 568 614
5/11/2004	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80 293	-20	3 568 594
10/08/2005	Fusie door absorptie	1	80 294	130	3 568 724
21/11/2006	Fusie door absorptie	10	80 303	228	3 568 952
30/11/2007	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3 804	84 107	169 047	3 737 999
30/06/2008	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1 882	85 989	83 632	3 821 631
5/09/2008	Inbreng in natura	534	86 523	23 750	3 845 381
30/04/2009	Inbreng in natura	5 625	92 148	250 000	4 095 381
24/11/2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	6 944	99 092	308 623	4 404 004
5/02/2010	Inbreng in natura	4 380	103 472	194 664	4 598 668
31/03/2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	910	104 382	40 459	4 639 127
05/05/2010	Inbreng in natura	3 288	107 671	146 135	4 785 262
21/06/2010	inbreng in natura	2 662	110 332	118 293	4 903 555
30/11/2010	inbreng in natura	2 212	112 544	98 301	5 001 856
30/11/2010	inbreng in natura	1 280	113 824	56 872	5 058 728
30/11/2010	inbreng in natura	66	113 890	2 935	5 061 663

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 achthonderneventachtigduizend vijfhonderdtweeënveertig euro zeventig cent (€ 113.889.542,70).

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.

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

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

Artikel 6.3 van de statuten : Verkrijging 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 : Kapitaalverhoging

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

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

Bovendien moeten de volgende voorwaarden overeenkomstig de 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 kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

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

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

Indien de algemene vergadering besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserve rekening 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

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies in duizenden €		Uitgiftepremie
Datum	Verrichting	31.03.11
Vorig Boekjaar		24 358
05/05/2010	Inbreng in natura	2 962
21/06/2010	Inbreng in natura	2 398
30/11/2010	Inbreng in natura	2 300
30/11/2010	Inbreng in natura	1 331
30/11/2010	Inbreng in natura	69
Totaal uitgiftepremies		33 418

Bijlage 32

Reserves in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Wettelijke reserves	334	295
Beschikbare reserves (portefeuille resultaat)	72 733	63 881
Beschikbare reserves (andere)	4 033	2 497
TOTAALRESULTAAT	77 100	66 673

Bijlage 33

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-11 179	-10 810
Mutatie gedurende het boekjaar	-1 270	-369
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12 449	-11 179

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 34

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Variatie in de reële waarde van rente swaps	-9.096	-16.218
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.096	-16.218

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

Noteer dat de negatieve waardering van de financiële instrumenten geen impact heeft op het netto resultaat 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 verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.

Bijlage 35

Minderheidsbelangen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Minderheidsbelangen		534

Bijlage 36

Andere langlopende verplichtingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen		
Financiële derivaten	10 129	16 511
Andere langlopende verplichtingen	2 060	381
Totaal andere langlopende verplichtingen	12 189	16 892

Bijlage 37

Handelsschulden en andere kortlopende schulden in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Handelsschulden	259	1 654
Voorschotten ontvangen van huurders		
Te ontvangen facturen	1 894	1 418
Belastingsschulden	1 590	750
Exit tax	4 752	1 439
Andere uitgestelde belastingen		
Andere kortlopende schulden	418	368
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 914	5 630

Bijlage 38

Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Te betalen dividenden	320	159
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Andere	42	36
Totaal andere kortlopende verplichtingen	361	196

Bijlage 39

Overlopende rekeningen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Overige toe te rekenen kosten	1 167	1 042
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	1 093	919
Totaal overlopende rekeningen	2 260	1 961

Bijlage 40

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	261 768	231 643
Subtotaal	261 768	231 643
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	7 177	5 798
Financiële leasing		80
Subtotaal	7 177	5 879
Totaal	268 945	237 522

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Tussen één en twee jaar	19 022	11 031
Tussen twee en vijf jaar	154 290	118 182
Meer dan vijf jaar	88 455	102 430

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Leningen aan een variabele rente	236 386	202 702
Leningen aan een vaste rente	32 558	34 740

85% van de leningen aan een variabele rente zijn volledig ingedekt via interest rate swap contracten die de variabele rentevoet swappen tegen vaste rentevoeten. Zie bijlage 41.

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten: in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Vervallende binnen het jaar		8 500
Vervallende na één jaar	20 500	29 500

Inschatting van de toekomstige interestlasten	Totale toekomstige interestlast	
	31.03.11	31.03.10
Binnen één jaar	13 045	12 126
Tussen één en vijf jaar	38 483	40 645
Meer dan vijf jaar	5 269	8 393
Totaal	56 797	61 164

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31/03/2011 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet ingedekt gedeelte van de schulden van een totaal van 36,71 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor per 31/03/2011 + bancaire marge.

Analyse van de interestlasten - interestsensitiviteit

De mate waarin Retail Estates nv zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates nv een erg voorzichtige en conservatieve strategie. De schulden zijn allemaal bankkredieten op lange termijn, gefinancierd bij verschillende banken.

Alle schulden worden gefinancierd tegen vaste interestvoeten. Indien een lening wordt afgesloten tegen een variabele interestvoet wordt die onmiddellijk omgezet naar een vaste interestvoet. 86% 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 41

Financiële activa en verplichtingen

1. Overzicht

Per 31 maart 2011	Totaal	Activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
F. Financiële vaste activa	1 033	1 033		
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	22		22	
Financiële vlottende activa				
D. Handelsvorderingen	682		682	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 482		2 482	
F. Kas en kasequivalenten	1 150		1 150	
Totaal financiële vaste activa	5 369	1 033	4 336	
Verplichtingen				
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	261 768			261 768
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	12 189	12 189		
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	7 177			7 177
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 914			8 914
E. Andere kortlopende verplichtingen in duizenden €	361			361
Totaal financiële verplichtingen	290 409	12 189		278 220

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 heeft op 31 maart 2011 236,39 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 32,56 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. Van de schulden met variabele rentevoet zijn er 199,67 mio EUR ingedekt via interest 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 2010/2011, 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.

	31.03.11	
	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	32 558	33 257

Bijlage 42

Financiële instrumenten

Retail Estates 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 interest 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 renteswap bedraagt – 9.096 KEUR op 31 maart 2011 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 €)	31.03.11		31.03.10	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swap	1 033	10 129	293	16 511

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) Interest 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) Interest Rate Swap bij Fortis bank voor een notioneel bedrag van 9 916 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,14 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2008 tot maart 2013.
- 3) Interest 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.
- 4) Interest Rate Swap bij 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.
- 5) Interest 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.
- 6) Interest Rate Swap bij 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.
- 7) Interest 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 augustus 2007 tot juli 2015.
- 8) Interest 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.

- 9) Interest 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.
- 10) Interest Rate Swap bij Dexia 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.
- 11) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 9 300 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,52 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van september 2008 tot oktober 2011.
- 12) Interest Rate swap bij Dexia 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.
- 13) Interest Rate swap bij Dexia 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 september 2014.
- 14) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 8 500 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,935% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2010 tot september 2014.
- 15) Interest Rate swap bij Dexia bank voor 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.
- 16) Interest Rate swap bij Dexia 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.
- 17) Interest Rate swap bij Dexia 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.
- 18) Interest Rate swap bij Dexia 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
- 19) Interest Rate swap bij Dexia 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

Bijlage 43

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden.

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 €)	31.03.11	31.03.10
Bestuurders	386	359
Totaal	386	359

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.

Retail Estates heeft geen directiecomité.

Bijlage 44

Honorarium Commissaris (excl BTW)	31.03.11
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	93
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controle opdrachten	23
- Belastingadvies opdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	17

Bijlage 45

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2010

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2009-2010 resulteerden in een vastgoedstijging van 106,17 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 3,92 mio EUR in boekjaar 2009-2010 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 6,58 mio EUR gestegen zijn.

Het operationeel resultaat steeg met 3,32 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Per 31.03.2011

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2010-2011 resulteerden in een vastgoedstijging van 39,42 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 2,35 mio EUR in boekjaar 2010-2011 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2010 zouden de huurinkomsten met 2,74 mio EUR gestegen zijn.

Het operationeel resultaat steeg met 2,02 mio EUR als gevolg van deze investeringen

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2010

Op 30 oktober 2009 werden alle belangen in Wickes Land Development nv (een dochtervennootschap van Retail Estates nv, en tevens de emittent van het vastgoedcertificaat " Wickes Tournai, Mechelen,...") verkocht, bestaande uit 100% van de aandelen in Wickes Land Development nv, alsook alle vastgoedcertificaten die Retail Estates nv in haar bezit had (46.499 certificaten op een geheel van 47.000 uitgegeven certificaten) en werd de vordering die Retail Estates nv had op Wickes Land Development nv uit hoofde van de rekening-courant terugbetaald. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg 8,08 mio EUR. Er werd een minderwaarde gerealiseerd van 0,75 mio EUR. De totale huurinkomsten daalden met 0,41 mio EUR als gevolg van deze desinvestering. Indien de verkoop had plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 0,81 mio EUR gedaald zijn.

Verder werden gedurende het afgelopen boekjaar 27 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 45,78 mio EUR (waarde fair value). De investeringswaarde van deze panden bedroeg 46,92 mio EUR. De netto verkoopprijs van deze panden was 47,37 mio EUR wat resulteert in een netto meerwaarde van 0,45 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 1,73 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 3,23 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2011

Er werden gedurende het afgelopen boekjaar 13 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 8,64 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,37 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2010 zouden de huurinkomsten met 0,76 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 46

Gebeurtenissen na balansdatum

Inbreng in natura - kapitaalverhoging

Retail Estates nv heeft een principeakkoord bereikt met de verzekeraar Fidea, inzake de inbreng in natura van 5 winkelpanden, gelegen te Genk (Winterslag), Houthalen - Hechteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee, voor een inbrengwaarde van 4,29 mio EUR overeenkomend met de door de vastgoeddeskundige CBRE weerhouden investeringswaarde. De panden zijn verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Aldi, Kruidvat, Brantano en Delhaize. Er worden geen schulden overgenomen.

Deze winkelpanden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,27 mio EUR. Na renovatie van de winkelpanden te Genk, Houthalen - Hechteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee wordt de huurwaarde door de vastgoeddeskundige op 0,34 mio EUR geschat. Retail Estates nv zal haar knowhow aanwenden om deze optimalisatie in de volgende jaren te realiseren.

Deze transactie wordt uitgevoerd in de tweede helft van juni 2011 en het voorwerp uitmaken van een aparte persmededeling.

Statutenwijziging

Op 9 mei 2011 werd een Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen om te beraadslagen over de wijziging van een aantal

bepalingen van de statuten van de vennootschap. Gezien het vereiste quorum niet bereikt werd, werd op 27 mei 2011 een nieuwe buitengewone algemene vergadering met een zelfde agenda bijeengeroepen waarbij deze bepalingen werden goedgekeurd.

Meer in het bijzonder werden de statuten in overeenstemming gebracht met het nieuwe K.B. met betrekking tot de Vastgoedbevaks van 7 december 2010.

De nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten is beschikbaar op website: www.retailestates.com onder rubriek "Investor Relations/ Officiële documenten".

Partiële splitsing FUN nv - kapitaalverhoging

Op 31 maart 2011 werd een splitsingsvoorstel neergelegd waardoor bepaalde onroerende goederen (3 winkelpanden gelegen te Mechelen en Sint-Joris-Winge) thans eigendom van FUN Belgium nv zullen overgedragen worden aan Retail Estates nv. De streefdatum om deze partiële splitsing te laten doorvoeren is 27 juni 2011 aanstaande.

Deze panden vertegenwoordigen een inbrengwaarde van 12 mio EUR.

Bijlage 5 – Toelichtingen bij boekjaar 2009-2010

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

VASTGOEDRESULTAAT

Bijlage 1

Huurinkomsten in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Huur	29 675	24 602
Gegarandeerde opbrengsten		
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	1 142	1 513
Huurkortingen		
Huurvoordelen ('incentives')		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Totaal huuropbrengsten	30 817	26 115

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

Onderstaande 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.

in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Binnen één jaar	789	1 706
Tussen één en vijf jaar	5 328	3 782
Meer dan vijf jaar	27 355	24 733

Type huurovereenkomst

Voor haar gebouwen sluit de groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van 3 maand huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk 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 €	31.03.10	31.03.09
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-256	-268
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-123	-121
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	62	14
Totaal met verhuur verbonden kosten	-317	-375

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Doorrekening van huurlasten	514	307
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2 673	1 452
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 187	1 759

Bijlage 4

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-716	-400
Voorheffingen en belastingen	-2 747	-1 481
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3 463	-1 882

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€	31.03.10	31.03.09
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-22	-19
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-22	-19

TOELICHTING VASTGOEDKOSTEN

Bijlage 6

Technische kosten in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Recurrente technische kosten	-796	-588
Structureel onderhoud	-796	-588
Niet recurrente technische kosten	-185	-173
Occasioneel onderhoud	-183	-173
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-66	-132
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	64	133
Totaal technische kosten	-981	-761

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 €	31.03.10	31.03.09
Makelaarscommissies	-27	-25
Marketingkosten m.b.t. gebouwen		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-62	-2
Andere	-11	-7
Totaal commerciële kosten	-101	-34

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Leegstandslasten van het boekjaar	-16	-25
Onroerende voorheffing leegstand	-66	-27
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-81	-52

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

Bijlage 9

Beheerskosten

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

Beheerskosten vastgoed

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 €	31.03.10	31.03.09
Kantoorkosten	-62	-65
Informatica	-30	-33
Andere	-32	-31
Huisvestingskosten	-60	-51
Erelonen aan derde partijen	-28	
Recurrente	-28	
Vastgoedmakelaar		
Advocaten		
Andere	-28	
Niet recurrente		
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)		
Public relations, communicatie en advertenties	-4	-1
Personeelskosten	-681	-652
Bezoldigingen	-386	-406
Sociale zekerheid	-106	-109
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-12	-11
Andere	-177	-126
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	20	29
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	-91	-84
Totaal beheerskosten vastgoed	-905	-825

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

	31.03.10	31.03.09
Vastgoedafdeling	7,40	5,80
Totaal	12,60	9,50
Gemiddeld	10,70	9,30

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Overige andere vastgoedkosten	-42	-33
Totaal andere vastgoedkosten	-42	-33

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 vastgoedbevak statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier onrechtstreeks deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de onderneming vallen tevens onder deze categorie.

in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Kantoorkosten	-39	-41
Informatica	-21	-25
Andere	-18	-16
Huisvestingskosten	-39	-32
Erelonen aan derde partijen	-410	-558
Recurrente	-97	-217
Advocaten		
Revisoren	-93	-141
Andere	-4	-77
Niet recurrente	-192	-207
Advocaten	-36	-4
Notariskosten	-13	-54
Consultants	-142	-149
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-121	-134
Public relations, communicatie en advertenties	-81	-66
Personeelskosten	-427	-394
Bezoldigingen	-268	-260
Sociale zekerheid	-82	-69
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-9	-8
Andere	-68	-57
Bestuurdersvergoedingen	-159	-115
Taksen en wettelijke kosten	-775	-627
Totaal algemene kosten	-1 930	-1 832

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	53 589	2 764
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	53 284	2 892
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	-305	127

In het totaal werden gedurende het afgelopen boekjaar 31 panden verkocht voor een totaalbedrag van 47,37 mio EUR. Ten opzichte van de reële waarde van deze panden werd een meerwaarde gerealiseerd van 0,45 mio EUR. Verder werd het belang in de dochteronderneming Wickes Land Development verkocht. Hierop werd een minderwaarde van 0,75 mio EUR gerealiseerd.

De verkoopactiviteiten van Retail Estates nv in de markt van de individuele winkelpanden bevonden zich op het hoogste niveau sinds haar oprichting, gezien ingespeeld werd op de sterke particuliere vraag naar perifere winkelpanden. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de investeringswaarde van de vastgoedexpert.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	3 843	10 216
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-2 083	-8 409
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1 760	1 808

De beperkte positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is te verklaren door huurhernieuwingen.

Bijlage 14

Financiële opbrengsten in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Intresten bevat in de kost van de betrokken activa (1)	156	305
Intrestopbrengsten	0	19
Andere	80	275
Totaal financiële opbrengsten	237	599

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

Bijlage 15

Intrestkosten in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Nominale intresten op leningen	-12 234	-10 149
Totaal interestkosten	-12 234	-10 149

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 5,13 % per 31.03.2010 en 5,07 % per 31.03.2009. 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.

Bijlage 16

Andere financiële kosten in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Bankkosten en andere commissies	-96	-174
Totaal andere financiële kosten	-96	-174

Bijlage 17

Vennootschapsbelasting in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Onderneming	144	-28
1. Vennootschapsbelasting	4	-28
Belasting aan het tarief van 33,99%	-13	-37
Correctie van vorig boekjaar	17	9
2. Resultaat belastbaar aan 16,5% (zgn. exit tax)	140	
Dochterondernemingen	-359	-241
1. Vennootschapsbelasting	-630	-372
Belasting van het lopende jaar	-645	-378
Correctie van vorig boekjaar	14	6
2. Exit tax	272	131
Totaal vennootschapsbelasting	-215	-269

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 16,995% indien de respectievelijke raden van bestuur van Retail Estates en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de vastgoedbevak.

Bijlage 18

Aantal aandelen en winst per aandeel	31.03.10	31.03.09
Bewegingen van het aantal aandelen	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	3 845 381	3 737 999
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4 639 127	3 845 381
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	4 432 804	3 845 381
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	4 213 191	3 845 381

Op 30 april 2009 werd een kapitaalverhoging doorgevoerd in het kader van toegestaan kapitaal, waarop werd ingeschreven door een particuliere belegger door de inbreng van 60% van de aandelen van de vastgoedvennootschap Solido nv. Naar aanleiding van deze transactie werden 250.000 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 40 EUR per aandeel. Deze aandelen delen in de winst van het boekjaar voor een volledig jaar (vanaf 1 april 2009).

De buitengewone algemene vergadering van 24 november 2009 heeft verschillende kapitaalverhogingen goedgekeurd waarbij onroerende goederen werden ingebracht enerzijds in het kader van de partiële splitsing van diverse verbonden vastgoedvennootschappen en anderzijds door de inbreng in natura van aandelen van vastgoedvennootschappen. Er werden in totaal 308.623 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 40 EUR per aandeel. Deze aandelen delen in de winst van het boekjaar voor een volledig jaar (vanaf 1 april 2009).

Op 5 februari 2010 werden met een kapitaalverhoging in het kader van toegestaan kapitaal 194.664 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 41,92 EUR per aandeel. Deze aandelen delen pro rata in de winst van het lopende boekjaar.

Tenslotte werden er op 31 maart door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders overgegaan tot een kapitaalverhoging binnen het kader van de partiële splitsing van de NV Het Fort. Er werden 40.459 aandelen uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg 41,21 EUR per aandeel. Deze aandelen delen niet in de winst van het lopende boekjaar.

Bijlage 19

Bepaling van het bedrag van de minimale dividenduitkering

in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Netto winst (geconsolideerd)	15 309	14 003
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	178	139
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	-351	-24
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	305	-127
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-1 760	-1 808
Netto bedrijfsresultaat	13 682	12 183

Het netto bedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassing te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen.

Van dit netto bedrijfsresultaat dient 80% verplicht uitgekeerd te worden.

Bijlage 20

Berekening van de winst per aandeel (in €)	Winst per aandeel 31.03.10	Winst per aandeel 31.03.09
Gewone netto winst per aandeel (1)	3,63	3,64
Verwaterde netto winst per aandeel (2)	3,63	3,64
Uitkeerbare winst per aandeel (3)	3,25	3,17
Minimum uit te keren winst per aandeel (4)	2,60	2,53
Voorgesteld bruto dividend per aandeel in €	2,62	2,54
Pay-out ratio	84,89%	80,17%

- (1) De gewone winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen
- (2) De verwaterde winst per aandeel is het netto resultaat 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 gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen
- (4) Een bevak moet minstens 80% van zijn winst van het boekjaar uitkeren. Retail Estates nv keert een dividend uit van 11,614 mio EUR d.i. 84,89 % van het netto bedrijfsresultaat.

Bijlage 21

Vaste activa -exclusief vastgoedbeleggingen

Investerings- en afschrijvingstabel in duizenden €	Immateriële activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.10	31.03.09	31.03.10	31.03.09
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	585	532	600	678
Aanschaffingen	89	56	75	98
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-250	-3		-177
Overboekingen van (naar) andere posten				
Saldo per einde van het boekjaar	424	585	675	600
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	408	338	267	360
Saldo overgenomen vennootschappen	89	8		
Afschrijvingen (1)	65	65	113	75
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-250	-3		-167
Saldo per einde van het boekjaar	312	408	380	267
Netto boekwaarde	112	177	295	333

- (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

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Investerings- en herwaarderingsstabel in duizenden €	Vastgoedbeleggingen		Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop		TOTAAL	
	31.03.10	31.03.09	31.03.10	31.03.09	31.03.10	31.03.09
Saldo per einde van het vorige boekjaar	388 993	324 956	6 389	246	395 382	325 202
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen	78 509	51 490			78 509	51 490
Geactiveerde financieringskosten	80	305			80	305
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	27 584	18 617	17		27 601	18 617
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen	-7 502	-1 910			-7 502	-1 910
Verkoop Vastgoedbeleggingen	-38 736	-500	-7 047	-246	-45 783	-746
Overdracht naar activa aangehouden tot verkoop	-1 857	-6 389	1 857	6 389		
Variatie in de reële waarde (+/-)	1 255	2 424	59		1 313	2 424
Saldo per einde van het boekjaar	448 326	388 993	1 274	6 389	449 600	395 382
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	459 473	394 294	1 306	6 548	460 779	400 842

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend 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 eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom, op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten.

Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discontotarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij 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 vastgoedoverdrachtmogelijkheden 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%;
- verkoopovereenkomsten 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;
- verkoopovereenkomst 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.

Gedurende boekjaar 2009-2010 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor het bedrag van 33,58 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 1,87 mio EUR cash. De netto kasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 31,71 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 77,79 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -7,61 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 19,77 mio EUR. De vastgoedvennootschappen werden gedeeltelijk vergoed via de uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura voor 18,16 mio EUR. Tenslotte is er een minderheidsbelang bij de vennootschap Solido NV voor 0,54 mio EUR.

Op 30 oktober 2009 werden alle belangen in Wickes Land Development nv (een dochtervennootschap van Retail Estates nv, en tevens de emittent van het vastgoedcertificaat "Wickes Tournai, Mechelen,...") verkocht, bestaande uit 100% van de aandelen in Wickes Land Development nv, alsook alle vastgoedcertificaten die Retail Estates nv in haar bezit had (46.499 certificaten op een geheel van 47.000 uitgegeven certificaten) en werd de vordering die Retail Estates nv had op Wickes Land Development nv uit hoofde van de rekening-courant terugbetaald. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg 8,08 mio EUR. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 7,5 mio EUR, een minwaarde van 0,70 mio EUR en een variatie in het werkkapitaal van -1,28 mio EUR.

Verder werden gedurende het afgelopen boekjaar 31 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 45,78 mio EUR.

Gedurende boekjaar 2008-2009 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 33,40 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 0,6 mio EUR cash. De netto kasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 32,80 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 53,62 mio EUR en een stijging van de projectontwikkelingen met 1,93 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -6,87 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 15,87 mio EUR.

Het belang in de dochteronderneming CTM Invest nv werd verkocht voor 0,86 mio EUR en bevatte 0,008 mio EUR liquide middelen. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg dus 0,85 mio EUR. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 1,91 mio EUR, variatie in het werkkapitaal met - 0,64 mio EUR, afname van de financiële schulden met 0,64 mio EUR en meerwaarde op de verkopen van 0,22 mio EUR.

Verder werden er 3 niet-strategische panden verkocht (verkoopprijs = 0,86 mio EUR). Het betrof een leegstand winkelpand, een KMO-pand en een appartement.

Bijlage 23

Financiële vaste activa in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Financiële derivaten	293	340
Totaal financiële vaste activa	293	340

Bijlage 24

Handelsvorderingen en andere vaste activa in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Borgtochten betaald in geldmiddelen	65	22
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	65	22

Vlottende activa

Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Activa bestemd voor verkoop	1 274	6 389
Totaal activa bestemd voor verkoop	1 274	6 389

Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Handelsvorderingen	1 484	606
Op te stellen facturen	102	77
Dubieuze debiteuren	-1 122	-392
Te innen opbrengsten	5	3
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-land	248	254
Overige		
Totaal handelsvorderingen	717	548

Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 19 % van het openstaand bedrag op 31/03/2010.

Dubieuze debiteuren - mutatietafel in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Per einde van het vorige boekjaar	-392	-265
Uit overgenomen vennootschappen	-669	-20
Toevoegingen	-123	-121
Terugnemes	62	14
Per einde van het boekjaar	-1 122	-392

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.

	31.03.10	31.03.09
Vervallen < 30 dagen	279	186
Vervallen 30-90 dagen	94	39
Vervallen > 90 dagen	1 111	380

Bijlage 27

Belastingvorderingen en andere vlottende activa in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Terug te vorderen BTW		68
Terug te vorderen vennootschapsbelasting		88
Terug te vorderen roerende voorheffing	182	263
Recuperatie registratierechten	62	461
Vorderingen op verkopen		
Overige	1 077	
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 321	880

Bijlage 28

Kas en kasequivalenten in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Banken	642	582
Geldmiddelen		
Totaal kas en kasequivalenten	642	582

Bijlage 29

Overlopende rekeningen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Te recupereren onroerende voorheffing		
Overige over te dragen kosten	192	189
Overige verkregen opbrengsten	3	44
Totaal overlopende rekeningen actief	195	233

Bijlage 30

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting in duizenden €	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €		
12/07/1988	Oprichting	-	74	3 000	3 000
9/03/1998	Splitsing van aandelen	-	74	27 283	30 283
9/03/1998	Inbrengen in natura	11 237	11 311	453 291	483 574
9/03/1998	Fusie	3 255	14 566	346 638	830 212
9/03/1998	Storting in speciën	6 071	20 637	346 000	1 176 212
10/03/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5 131	15 505	-	1 176 212
10/03/1999	Fusie door overneming	1 385	16 891	283 582	1 459 794
10/03/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2 267	14 624	-	1 459 794
10/03/1999	Incorporatie verlies	-174	14 451	-	1 459 794
10/03/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4 793	19 244	-	1 459 794
10/03/1999	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

Artikel 6.2 van de statuten: Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegestaan het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere malen met een bedrag van maximum honderd en vier miljoen driehonderd tweeëntachtigduizend vierhonderd éénennegentig euro vijfentwintig cent (104.382.491,25).

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 31 maart 2010.

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.

Indien de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal

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

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen nadat de vennootschap door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de Buitengewone Algemene Vergadering van 31 maart 2010.

Artikel 6.3 van de statuten : Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven en vervreemden onder de voorwaarden bepaald door de wet. De Raad van Bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is 3 jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging van éénendertig maart tweeduizend en negen en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

De Raad van Bestuur is gemachtigd om voor een periode van 5 jaar na de statutenwijziging van éénendertig maart tweeduizend en negen, haar eigen aandelen te verwerven aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie en die niet hoger mag zijn dan 115% van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van transactie, 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 - 6.5 - 6.6 van de statuten : Kapitaalverhoging

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.

De kapitaalverhoging die geschiedt bij openbare inschrijving in de loop van de twee jaren die volgen op de datum van inschrijving van de vennootschap op de lijst bedoeld artikel 31 Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, komt echter niet tot stand en het inschrijvingsbedrag alsook, in voorkomend geval, de betaalde provisies en makelaarslonen, worden aan de inschrijvers terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatste kapitaal vermeerderd met het totaalbedrag van de inschrijvingen na de afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het minimum beleggingsbudget voorzien in artikel 4, §1, 6° van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

Het voorgaande lid wordt opgenomen bij de uitgiftevoorwaarden van de kapitaalverhogingen uitgevoerd bij middel van openbare inschrijvingen binnen de twee jaar die volgen op de bovenvermelde datum van inschrijving.

De Algemene Vergadering kan beslissen tot uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van oude aandelen. De oproeping tot de Algemene Vergadering moet zulks uitdrukkelijk vermelden.

In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving.

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig betreffende de vastgoedbevaks kan bij een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in geld, niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

In geval van een uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:

- de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602, alinea 3 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- het onder het eerste gedachtestreepje bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

Bijlage 31

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies in duizenden €		Uitgiftepremie
Datum	Verrichting	31.03.10
Vorig Boekjaar		10 045
30.04.2009	Inbreng in natura	4 375
24.11.2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	5 401
05.02.2009	Inbreng in natura	3 780
31.03.2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	757
Totaal uitgiftepremies		24 358

Bijlage 32

Reserves in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Wettelijke reserves	295	295
Beschikbare reserves (portefeuille resultaat)	63 881	65 129
Beschikbare reserves (andere)	2 497	1 023
Totaal reserves	66 673	66 447

De daling van de beschikbare reserves (portefeuille resultaat) is een gevolg van het overboeken van resultaat op de portefeuille naar beschikbare reserves (andere) naar aanleiding van de verkoop van vastgoedbeleggingen.

Bijlage 33

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-10 810	-8 526
Mutatie gedurende het boekjaar	-369	-2 283
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-11 179	-10 809

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 vermindert 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 tesamen 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 34

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Variatie in de reële waarde van rente swaps	-16 218	-13 820
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16 218	-13 820

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

Noteer dat de negatieve waardering van de financiële instrumenten geen impact heeft op het netto resultaat 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 verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.

Bijlage 35

Minderheidsbelangen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Minderheidsbelangen	534	

Langlopende verplichtingen

Bijlage 36

Andere langlopende verplichtingen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen		
Financiële derivaten	16 511	14 160
Overige langlopende verplichtingen	381	19
Totaal andere langlopende verplichtingen	16 892	14 179

TOELICHTING KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Bijlage 37

Handelsschulden en andere kortlopende schulden in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Handelsschulden	1 654	1 330
Voorschotten ontvangen van huurders		
Te ontvangen facturen	1 418	2 098
Belastingsschulden	750	440
Exit tax	1 439	6 155
Andere uitgestelde belastingen		
Andere kortlopende schulden	368	276
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 630	10 298

Bijlage 38

Andere kortlopende verplichtingen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Te betalen dividenden	159	152
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Overige	36	43
Totaal andere kortlopende verplichtingen	196	195

Bijlage 39

Overlopende rekeningen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Overige toe te rekenen kosten	1 042	1 095
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	919	847
Totaal overlopende rekeningen	1 961	1 942

Bijlage 40

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	231 643	213 039
Gesyndiceerde leningen - variabele rente		
Handelspapier op middellange termijn - variabele rente		
Investeringskredieten - variabele of vaste rente		
Voorschotten op rekening courant - variabele rente		
Financiële leasing		80
Subtotaal	231 643	213 120
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	5 798	428
Kasbons - variabele rente		
Investeringskredieten - variabele of vaste rente		
Voorschotten op rekening courant - variabele rente		
Financiële leasing	80	76
Subtotaal	5 879	504
TOTAAL	237 522	213 624

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Tussen 1 en 2 jaar	11 031	4 425
Tussen 2 en 5 jaar	118 182	64 558
Meer dan 5 jaar	102 430	144 137

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Leningen aan een variabele rente	202 702	168 216
Leningen aan een vaste rente	34 740	45 408

90% van de leningen aan een variabele rente zijn volledig ingedekt via interest rate swap contracten die de variabele rentevoet wisselen tegen vaste rentevoeten. Zie bijlage 41.

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten: in duizenden €	31.03.10	31.03.09
Vervallende binnen het jaar	8 500	9 525
Vervallende na één jaar	29 500	13 000

Inschatting van de toekomstige interestlasten	Totale toekomstige interestlast	
	31.03.10	31.03.09
< 1 jaar	12 126	10 736
1-5 jaar	40 645	37 985
> 5 jaar	8 393	12 999
TOTAAL	61 164	61 719

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schulddispositie per 31/03/2010 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet ingedekt gedeelte van de schulden van een totaal van 22,40 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor per 31/03/2010 + 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 erg voorzichtige en conservatieve strategie. De schulden zijn allemaal bankkredieten op lange termijn, gefinancierd bij verschillende banken.

Alle schulden worden gefinancierd tegen vaste intrestvoeten. Indien een lening wordt afgesloten tegen een variabele intrestvoet wordt die onmiddellijk omgezet naar een vaste intrestvoet. 90% 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 covenant van 60% af m.b.t.de schuldgraad.

Bijlage 41

Financiële activa en verplichtingen

1. Overzicht

Per 31 maart 2010	Totaal	Activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs
Activa				
Financiële vaste activa				
F. Financiële vaste activa	293	293		
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	65		65	
Financiële vlottende activa				
D. Handelsvorderingen	717		717	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 321		1 321	
F. Kas en kasequivalenten	642		642	
Totaal Financiële vaste activa	3 040	293	2 747	
Verplichtingen				
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	231 643			231 643
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	16 892	16 892		
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	5 879			5 879
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 630			5 630
E. Andere kortlopende verplichtingen	196			196
Totaal financiële verplichtingen	260 240	16 892		243 348

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 heeft op 31 maart 2010 202 702 EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 34 740 EUR financiële schulden met vaste rentevoet. Van de schulden met variabele rentevoet zijn er 180 296 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 2009/2010, 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.

	31 03 2010	
	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	34 740	35 156

Bijlage 42

Financiële instrumenten

Retail Estates 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 interest 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 renteswap bedraagt - 16 218 KEUR op 31 maart 2010 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 €	31.03.10		31.03.09	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swap	293	16 511	340	14 160

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) Interest 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) Interest Rate Swap bij Fortis bank voor een notioneel bedrag van 9 916 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,14 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2008 tot maart 2013.
- 3) Interest 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.
- 4) Interest Rate Swap bij 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.
- 5) Interest 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.
- 6) Interest Rate Swap bij 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.
- 7) Interest 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 augustus 2007 tot juli 2015.

- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Intrest Rate Swap bij ING bank voor een notioneel bedrag van 14 500 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,361 % tegen een vaste rentevoet van 4,761% . Looptijd van juni 2008 tot juni 2015.
- 11) Intrest Rate Swap bij Dexia 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.
- 12) Intrest Rate Swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 15 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,92 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juni 2008 tot november 2015.
- 13) Intrest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 9 300 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,52 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van september 2008 tot oktober 2011.
- 14) Intrest Rate swap bij Dexia 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.

Bijlage 43

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen (zie bijlage 44) en haar bestuurders en directieleden.

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 €	31.03.10	31.03.09
Bestuurders	359	315
Totaal	359	315

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.

Retail Estates heeft geen directiecomité.

Bijlage 44

Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen werden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Belgium Retail 1 Luxemburg	8, Boulevard Royal L-2449 Luxembourg	B 152250	100%
Eeklo Invest	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	475 680 840	100%
Electimmo	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	437 205 328	100%
Finsbury Properties	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	878 249 777	100%
Keerdok Invest	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	428 634 288	100%
Solido	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	438 704 670	96,38%

Bijlage 45

Honorarium Commissaris (excl BTW)	31.03.09
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	89
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controle opdrachten	93
- Belastingadvies opdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	20

Bijlage 46

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2009

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2008-2009 resulteerden in een vastgoedstijging van 70,36 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 2,83 mio EUR in boekjaar 2008-2009 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2008 zouden de huurinkomsten met 4,83 mio EUR gestegen zijn.

Het operationeel resultaat steeg met 2,39 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Per 31.03.2010

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2009-2010 resulteerden in een vastgoedstijging van 106,17 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 3,92 mio EUR in boekjaar 2009-2010 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 6,58 mio EUR gestegen zijn.

Het operationeel resultaat steeg met 3,32 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2009

Het belang in de dochteronderneming CTM Invest nv werd verkocht voor 0,86 mio EUR en bevatte 0,008 mio EUR liquide middelen. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg dus 0,85 mio EUR. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 1,91 mio EUR, variatie in het werkkapitaal met - 0,64 mio EUR, afname van de financiële schulden met 0,64 mio EUR en meerwaarde op de verkopen van 0,22 mio EUR.

Verder werden er 3 niet-strategische panden verkocht (verkoopprijs = 0,86 mio EUR). Het betrof een leegstand winkelpand, een KMO - pand en een appartement.

Per 31.03.2010

Op 30 oktober 2009 werden alle belangen in Wickes Land Development nv (een dochtervennootschap van Retail Estates nv, en tevens de emittent van het vastgoedcertificaat " Wickes Tournai, Mechelen,...') verkocht, bestaande uit 100% van de aandelen in Wickes Land Development nv, alsook alle vastgoedcertificaten die Retail Estates nv in haar bezit had (46.499 certificaten op een geheel van 47.000 uitgegeven certificaten) en werd de vordering die Retail Estates nv had op Wickes Land Development nv uit hoofde van de rekening-courant terugbetaald. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg 8,08 mio EUR. Er werd een minderwaarde gerealiseerd van 0,75 mio EUR. De totale huurinkomsten daalden met 0,41 mio EUR als gevolg van deze desinvestering. Indien de verkoop had plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 0,81 mio EUR gedaald zijn.

Verder werden gedurende het afgelopen boekjaar 27 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 45,78 mio EUR (waarde fair value). De investeringswaarde van deze panden bedroeg 46,92 mio EUR. De netto verkoopprijs van deze panden was 47,37 mio EUR wat resulteert in een netto meerwaarde van 0,45 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 1,73 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 3,23 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 47

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 april 2010 werd de controle verworven over Vagobel nv, Dimmo Invest nv, Wennel Invest nv en GL Development nv, welke vastgoed bezitten te Dinant, Dilsen, Genk, Chapelle-les-Herlaimont, Houthalen, Begijnendijk, Grivegnée en Binche en dit voor een totale investeringswaarde van 11,62 mio EUR. De reële waarde van deze panden bedraagt 11,33 mio EUR.

Op 5 mei 2010 werd de controle verworven over de vastgoedvennootschap Pillar Roeselare nv, die een winkelpark bezit gelegen te Roeselare langs de belangrijkste winkelas (Brugsesteenweg). Bij deze kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal ter waarde van 6,25 mio EUR werden 146.135 nieuwe aandelen uitgegeven aan 42,77 EUR per aandeel (zijnde de gemiddelde beurskoers gedurende 30 dagen voorafgaand aan de inbreng), door de inbreng van 100% van de aandelen van de vastgoedvennootschap Pillar Roeselare nv. Deze vastgoedportefeuille vertegenwoordigt een investeringswaarde van 10 mio EUR en een reële waarde van 9,76 mio EUR.

Bijlage 6 - Toelichtingen bij boekjaar 2008-2009

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

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Een segment is een te onderscheiden component van de onderneming, actief in een bepaalde markt en onderhevig aan risico's en rendementen die verschillend zijn van deze van andere segmenten.

Aangezien perifeer winkelvegoed 99% van de portefeuille van Retail Estates NV uitmaken is een opsplitsing per bedrijfssegment niet relevant. De Raad van Bestuur gebruikt geen enkel ander segment voor het nemen van haar beslissingen.

In het laatste kwartaal van 2008 verkocht de groep haar Luxemburgse dochtervennootschap. Als gevolg daarvan heeft de groep enkel significante operationele activiteiten in België en is een opsplitsing in geografische segmenten niet langer relevant aangezien er geen verschillen bestaan in risk en rewards afhankelijk van de zone of regio's waar het vastgoed gevestigd is in België.

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

VASTGOEDRESULTAAT

Bijlage 1

Huurinkomsten in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Huur	24 602	20 329
Gegarandeerde opbrengsten		
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	1 513	1 261
Huurkortingen		
Huurvoordelen ('incentives')		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Totaal huuropbrengsten	26 115	21 590

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

Onderstaande 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.

in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Binnen één jaar	1 706	267
Tussen één en vijf jaar	3 782	2 827
Meer dan vijf jaar	24 733	20 913

Type huurovereenkomst voor haar gebouwen sluit de groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van 3 maand huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk 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 €	31.03.09	31.03.08
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-268	-246
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-121	-16
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	14	9
Totaal met verhuur verbonden kosten	-375	-253

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Doorrekening van huurlasten	307	227
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1 452	1 260
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	1 759	1 487

Bijlage 4

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-400	-244
Voorheffingen en belastingen	-1 481	-1 291
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1 882	-1 536

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 €	31.03.09	31.03.08
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-19	-25
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-19	-25
TOTAAL VASTGOEDRESULTAAT	25 599	21 263

TOELICHTING VASTGOEDKOSTEN

Bijlage 6

Technische kosten in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Recurrente technische kosten	-588	-566
Structureel onderhoud	-588	-566
Niet recurrente technische kosten	-173	-116
Occasioneel onderhoud	-173	-121
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-132	-115
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	133	120
Totaal technische kosten	-761	-682

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 €	31.03.09	31.03.08
Makelaarscommissies	-25	-15
Marketingkosten m.b.t. gebouwen		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-2	-16
Andere	-7	-25
Totaal commerciële kosten	-34	-56

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Leegstandslasten van het boekjaar	-25	-11
Onroerende voorheffing leegstand	-27	-35
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-52	-47

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

Bijlage 9

Beheerskosten

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

Beheerskosten vastgoed

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 €	31.03.09	31.03.08
Kantoorkosten	-65	-64
Informatica	-33	-32
Andere	-31	-32
Huisvestingskosten	-51	-49
Erelonen aan derde partijen		
Recurrente		
Vastgoedmakelaar		
Advocaten		
Andere		
Niet recurrente		
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)		
Public relations, communicatie en advertenties	-1	-5
Personeelskosten	-652	-533
Bezoldigingen	-406	-316
Sociale zekerheid	-109	-89
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-11	-9
Andere	-126	-120
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	29	20
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	-84	-81
Totaal beheerskosten vastgoed	-825	-711

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

	31.03.09	31.03.08
Vastgoedafdeling	5,8	5,8
Totaal	9,5	9,5
Gemiddeld	9,3	9,3

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Overige andere vastgoedkosten	-33	-15
Totaal andere vastgoedkosten	-33	-15
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1 705	-1 511

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 vastgoedbevak statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier onrechtstreeks deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de onderneming vallen tevens onder deze categorie.

in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Kantoorkosten	-41	-35
Informatica	-25	-21
Andere	-16	-14
Huisvestingskosten	-32	-31
Erelonen aan derde partijen	-558	-428
Recurrente	-217	-117
Advocaten		
Revisoren	-141	-111
Andere	-77	-6
Niet recurrente	-341	-311
Advocaten	-4	-111
Notariskosten	-54	-15
Consultants	-149	-143
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-134	-42
Public relations, communicatie en advertenties	-66	-57
Personeelskosten	-394	-314
Bezoldigingen	-260	-202
Sociale zekerheid	-69	-56
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-8	-6
Andere	-57	-51
Bestuurdersvergoedingen	-115	-82
Taksen en wettelijke kosten	-627	-670
Totaal algemene kosten	-1 832	-1 619

De stijging van de algemene kosten van de vennootschap zijn vooral te verklaren door een stijging van de recurrente erelonen en de werkingskosten die gestegen zijn door de acquisitiepolitiek.

Per 31.03.09 bedraagt de personeelsbezetting in de corporate afdeling 3,7 FTE. De totale personeelsbezetting bedraagt 9,5 FTE.

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	2 764	22 047
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	2 892	22 979
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	127	932

Gedurende het afgelopen boekjaar werden er 3 panden verkocht die als niet strategisch voor de groep beschouwd werden. Hierop werden volgende minwaardes gerealiseerd: Rocourt 0,07 mio EUR, Ekeren 0,02 mio EUR. Ook het belang in de dochteronderneming CTM Invest nv werd verkocht met een meerwaarde van 0,22 mio EUR.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	10 216	12 546
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-8 409	-2 718
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1 808	9 827

De positieve variatie in de reële vastgoedbeleggingen is te verklaren door de waardecreatie door de ontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening.

Bijlage 14

Financiële opbrengsten in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Intresten bevat in de kost van de betrokken activa (1)	305	91
Ontvangen coupon vastgoedcertificaat "Distri-Invest"		221
Intrestopbrengsten	19	88
Andere	275	103
Totaal financiële opbrengsten	599	502

(1)= geactiveerde intercalaire intresten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen. De gemiddelde intrestvoet gebruikt voor het berekenen van de intercalaire intresten bedraagt 5,02%

Bijlage 15

Intrestkosten in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Nominale intresten op leningen	-10 149	-7 568
Totaal interestkosten	-10 149	-7 568

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 5,07 % per 31.03.2009 en 5,02 % per 31.03.2008. 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.

Bijlage 16

Andere financiële kosten in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Bankkosten en andere commissies	-174	-207
Totaal andere financiële kosten	-174	-207

Bijlage 17

Vennootschapsbelasting in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Onderneming	-28	-13
1. Vennootschapsbelasting	-28	-13
Belasting aan het tarief van 33,99%	-37	-13
Correctie van vorig boekjaar	9	0
2. Resultaat belastbaar aan 16,5% (zgn. exit tax)		
Dochterondernemingen	-241	-441
1. Vennootschapsbelasting	-372	-182
Belasting van het lopende jaar	-378	-222
Correctie van vorig boekjaar	6	40
2. Exit tax	131	-260
Totaal vennootschapsbelasting	-269	-454

Een bevak is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen.

Bijlage 18

Aantal aandelen en winst per aandeel	31.03.2009	31.03.2008
Bewegingen van het aantal aandelen	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	3 737 999	3 568 952
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	3 845 381	3 737 999
Aantal dividendgerechtigde aandelen	3 845 381	3 737 999
Aanpassing voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel		
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	3 845 381	3 737 999
	3 845 381	3 737 999

Op 30 juni 2008 besloot een Buitengewone Algemene Vergadering tot een kapitaalverhoging ten bedrage van 3,5 mio EUR in het kader van een inbreng van een onroerend goed naar aanleiding van de partiële splitsing van de nv Zebra Trading. Bij deze transactie werden 83.632 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 41,85 EUR per aandeel.

Op 5 september werd tevens met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalverhoging ten bedrage van 1,00 mio EUR gerealiseerd door de inbreng van een onroerend goed. Bij deze emissie werden 23.750 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 42,30 EUR per aandeel. Het aantal uitgegeven aandelen steeg aldus tot 3.845.381.

Bijlage 19

BEPALING VAN HET BEDRAG VAN DE MINIMALE DIVIDENDUITKERING

in duizenden €	31.03.2009	31.03.2008
Netto winst (geconsolideerd)	14 003	21 140
Herwerking naar enkelvoudige jaarrekening		
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	139	120
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	-24	7
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-127	-933
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-1 808	-9 827
Netto bedrijfsresultaat	12 183	10 507

Het netto bedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassing te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen.

Van dit netto bedrijfsresultaat dient 80% verplicht uitgekeerd te worden.

Bijlage 20

Berekening van de winst per aandeel (in €)	Winst per aandeel	Winst per aandeel
Gewone netto winst per aandeel (1)	3,64	5,66
Verwaterde netto winst per aandeel (2)	3,64	5,66
Uitkeerbare winst per aandeel (3)	3,17	2,81
Minimum uit te keren winst per aandeel (4)	2,53	2,25
Voorgesteld bruto dividend per aandeel in €	2,54	2,46
Pay-out ratio	80,17%	87,54%

- (1) De gewone winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen
- (2) De verwaterde winst per aandeel is het netto resultaat 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 gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen
- (4) Een bevak moet minstens 80% van zijn winst van het boekjaar uitkeren. Retail Estates nv keert een dividend uit van 9,767 mio EUR d.i. 80,17 % van het netto bedrijfsresultaat.

Bijlage 21

VASTE ACTIVA -EXCLUSIEF VASTGOEDBELEGGINGEN

Investerings- en afschrijvingstabel in duizenden €	Immateriële activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.09	31.03.08	31.03.09	31.03.08
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	532	700	678	416
Aanschaffingen	56	4	98	315
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-3	-172	-177	-52
Overboekingen van (naar) andere posten				
Saldo per einde van het boekjaar	585	532	600	678
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	338	453	360	202
Saldo overgenomen vennootschappen	8	2		145
Afschrijvingen (1)	65	56	75	64
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-3	-172	-167	-52
Saldo per einde van het boekjaar	408	338	267	360
Netto boekwaarde	177	193	333	318

- (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

VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Investerings- en herwaarderings tabel in duizenden €	Vastgoedbeleggingen		Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop		TOTAAL	
	31.03.09	31.03.08	31.03.09	31.03.08	31.03.09	31.03.08
Saldo per einde van het vorige boekjaar	319 656	241 019	246	6 380	319 902	247 399
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen	51 490	75 679		686	51 490	76 365
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	8 337	10 409			8 337	10 409
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen	-1 910	-12 681			-1 910	-12 681
Verkoop Vastgoedbeleggingen	-500	-13 850	-246	-1 065	-746	-14 915
Overdrachten van Projectontwikkelingen	10 536	3 730			10 536	3 730
Overdracht naar activa aangehouden tot verkoop	-6 389	5 589	6 389	-5 589		
Variatie in de reële waarde (+/-)	2 424	9 762		-166	2 424	9 596
Saldo per einde van het boekjaar	383 644	319 656	6 389	246	390 033	319 902
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	394 294	328 206	6 548	271	400 842	328 477

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend 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 eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom, op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten.

Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringmarkt waargenomen discontotarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij 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 vastgoedoverdrachtmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- verkoopovereenkomsten 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%;
- verkoopovereenkomsten 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;

- verkoopovereenkomst 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 vastgoedschatter Cushman & Wakefield 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.

Gedurende boekjaar 2008-2009 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor het bedrag van 33,40 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 0,6 mio EUR cash. De netto kasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 32,80 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 53,62 mio EUR en stijging van de projectontwikkelingen met 1,93 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -6,87 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 15,87 mio EUR.

Het belang in de dochteronderneming CTM Invest nv werd verkocht voor 0,86 mio EUR en bevatte 0,008 mio EUR liquide middelen. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg dus 0,85 mio EUR. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 1,91 mio EUR, variatie in het werkkapitaal met - 0,64 mio EUR, afname van de financiële schulden met 0,64 mio EUR en meerwaarde op de verkopen van 0,22 mio EUR.

Verder werden er 3 niet-strategische panden verkocht (verkoopprijs = 0,86 mio EUR). Het betrof een leegstand winkelpand, een KMO-pand en een appartement.

Gedurende boekjaar 2007-2008 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor het bedrag van 42,97 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 2,8 mio EUR cash. De netto kasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 40,17 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 75,68 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -5,49 mio EUR, stijging van de financiële schulden met 28,35 mio EUR en toename van de overige schulden met 1,66 mio EUR.

De Luxemburgse dochtervennootschap Retail Park Sandweiler werd verkocht voor 8,87 mio EUR en bevatte 0,34 mio EUR liquide middelen. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg dus 8,53 mio EUR. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 12,68 mio EUR, variatie in het werkkapitaal met +1,48 mio EUR, afname van de financiële schulden met 3,5 mio EUR en meerwaarde op verkopen van 0,83 mio EUR.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Investerings- en herwaarderingstabel in duizenden €	Projectontwikkelingen	
	31.03.09	31.03.08
Saldo per einde van het vorige boekjaar	5 300	1 742
Aankopen	10 280	7 347
Verkopen		-150
Geactiveerde financieringskosten	305	91
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	-10 536	-3 730
Variatie in de reële waarde (+/-)		
Saldo per einde van het boekjaar	5 348	5 300

Bijlage 23

Financiële vaste activa in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Vastgoedcertificaat Distri-Invest		1 294
Financiële derivaten	340	720
Totaal financiële vaste activa	340	2 014

Het belang in de vastgoedcertificaten Distri-Invest werd louter als financiële belegging aangehouden in tegenstelling tot het aanmerkelijk belang van Retail Estates nv in Distri-Land (79,71 % van de uitgegeven certificaten) welke geboekt worden onder de rubriek vastgoedbeleggingen.

Bijlage 24

Handelsvorderingen en andere vaste activa in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Borgtochten betaald in geldmiddelen	22	17
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	22	17

VLOTTENDE ACTIVA

Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Activa bestemd voor verkoop	6 389	246
Totaal activa bestemd voor verkoop	6 389	246

Bijlage 26

HANDELSVORDERINGEN EN DUBIEUZE DEBITEUREN

Handelsvorderingen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Handelsvorderingen	606	420
Op te stellen facturen	77	189
Dubieuze debiteuren	-392	-265
Te innen opbrengsten	3	206
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-land	254	223
Distri-invest		72
Overige		
Totaal handelsvorderingen	548	845

Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 21 % van het openstaand bedrag op 31/03/2009.

Dubieuze debiteuren - mutatietafel in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Per einde van het vorige boekjaar	-265	-252
Uit overgenomen vennootschappen	-20	-5
Toevoegingen	-121	-16
Terugnages	14	9
Per einde van het boekjaar	-392	-265

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.

	Bedrag	Provisie
Vervallen < 30 dagen	186	12
Vervallen 30-90 dagen	39	17
Vervallen > 90 dagen	380	363

Bijlage 27

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Terug te vorderen BTW	68	4
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	88	88
Terug te vorderen roerende voorheffing	263	456
Recuperatie registratierechten	461	459
Vorderingen op verkopen		
Overige		
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	880	1 007

Bijlage 28

Kas en kasequivalenten in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Banken	582	4 275
Geldmiddelen		
Totaal kas en kasequivalenten	582	4 275

Bijlage 29

Overlopende rekeningen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Te recupereren onroerende voorheffing		
Overige over te dragen kosten	189	211
Overige Verkregen opbrengsten	44	27
Totaal overlopende rekeningen actief	233	237
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	8 632	6 610

Bijlage 30

EIGEN VERMOGEN

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de ver- richting	Aantal ge- creëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizen- den €	in duizen- den €	in eenhe- den	in eenhe- den
12/07/88	Oprichting	-	74	3 000	3 000
09/03/98	Splitsing van aandelen	-	74	27 283	30 283
09/03/98	Inbrengen in natura	11 237	11 311	453 291	483 574
09/03/98	Fusie	3 255	14 566	346 638	830 212
09/03/98	Storting in speciën	6 071	20 637	346 000	1 176 212
10/03/99	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5 131	15 505	-	1 176 212
10/03/99	Fusie door overneming	1 385	16 891	283 582	1 459 794
10/03/99	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2 267	14 624	-	1 459 794
10/03/99	Incorporatie verlies	-174	14 451	-	1 459 794
10/03/99	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderings- meerwaarde	4 793	19 244	-	1 459 794
10/03/99	Storting in speciën	10 854	30 098	823 348	2 283 142
01/07/03	Storting in speciën	12 039	42 137	913 256	3 196 398
31/12/03	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4 907	47 043	372 216	3 568 614
05/11/04	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33 250	80 294	-	3 568 614
05/11/04	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80 293	-20	3 568 594
10/08/05	Fusie door absorptie	1	80 294	130	3 568 724
21/11/06	Fusie door absorptie	10	80 303	228	3 568 952
30/11/07	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3 804	84 107	169 047	3 737 999
30/06/08	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1 882	85 989	83 632	3 821 631
05/09/08	Inbreng in natura	534	86 523	23 750	3 845 381

Artikel 6.2 van de statuten: Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegestaan het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere malen met een bedrag van maximum tachtig miljoen tweehonderd drieënnegentigduizend driehonderd vijftien euro (80.293.315 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 waarop deze machtiging werd verleend. Zij kan één of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van vijf jaar.

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.

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

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen nadat de vennootschap door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen

binnen een termijn van drie jaar na de Buitengewone Algemene Vergadering waarop deze gemachtiging werd verleend.

Artikel 6.3 van de statuten : Verrijging van eigen aandelen

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven en vervreemden onder de voorwaarden bepaald door de wet. De Raad van Bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is 3 jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging van éénendertig maart tweeduizend en negen en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

De Raad van Bestuur is gemachtigd om voor een periode van 5 jaar na de statutenwijziging van éénendertig maart tweeduizend en negen, haar eigen aandelen te verwerven aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie en die niet hoger mag zijn dan 115% van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van transactie, 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 - 6.5 - 6.6 van de statuten : Kapitaalverhoging

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.

De kapitaalverhoging die geschiedt bij openbare inschrijving in de loop van de twee jaren die volgen op de datum van inschrijving van de vennootschap op de lijst bedoeld artikel 31 Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, komt echter niet tot stand en het inschrijvingsbedrag alsook, in voorkomend geval, de betaalde provisies en makelaarslonen, worden aan de inschrijvers terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatste kapitaal vermeerderd met het totaalbedrag van de inschrijvingen na de afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het minimum beleggingsbudget voorzien in artikel 4, §1, 6° van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

Het voorgaande lid wordt opgenomen bij de uitgiftevoorwaarden van de kapitaalverhogingen uitgevoerd bij middel van openbare inschrijvingen binnen de twee jaar die volgen op de bovenvermelde datum van inschrijving.

De Algemene Vergadering kan beslissen tot uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van oude aandelen. De oproeping tot de Algemene Vergadering moet zulks uitdrukkelijk vermelden.

In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving.

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig betreffende de vastgoedbevaks kan bij een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in geld, niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

In geval van een uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:

- de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602, alinea 3 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- het onder het eerste gedachtestreepje bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

Bijlage 31

UITGIFTEPREMIES

Evolutie uitgiftepremies in duizenden €		Uitgiftepremie
Datum	Verrichting	31.03.09
Vorig Boekjaar		7 956
30.06.08	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1 618
05.09.08	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	470
Totaal uitgiftepremies		10 045

Bijlage 32

Reserves in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Wettelijke reserves	295	273
Beschikbare reserves (portefeuille resultaat)	65 129	62 416
Beschikbare reserves (andere)	1 023	876
Totaal reserves	66 447	63 566

De stijging van de beschikbare reserves (portefeuille resultaat) is een gevolg van de herwaardering van het onroerend goed en de gedane fusies.

Bijlage 33

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8 526	-6 817
Mutatie gedurende het boekjaar	-2 283	-1 710
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10 809	-8 526

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 vastgoedschatter Cushman & Wakefield 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 tesamen 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 34

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Variatie in de reële waarde van rente swaps	-13 820	-740
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13 820	-740

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

Noteer dat de negatieve waardering van de financiële instrumenten geen impact heeft op het netto resultaat 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 verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.

Bijlage 35

Minderheidsbelangen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Minderheidsbelangen		631
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	158 259	163 984

LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (1)

Bijlage 36

Andere langlopende verplichtingen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen		
Financiële derivaten	14 160	1 459
Overige langlopende verplichtingen	19	28
Totaal andere langlopende verplichtingen	14 179	1 487
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	14 179	1 487

(1) Het betreft alle langlopende verplichtingen behalve de langlopende financiële verplichtingen die in bijlage 40 beschreven zijn.

TOELICHTING KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (1)

Bijlage 37

Handelsschulden en andere kortlopende schulden in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Handelsschulden	1 330	318
Voorschotten ontvangen van huurders		
Te ontvangen facturen	2 098	1 829
Belastingsschulden	440	401
Exit tax	6 155	5 080
Andere uitgestelde belastingen		
Andere kortlopende schulden	276	437
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	10 298	8 065

Bijlage 38

Andere kortlopende verplichtingen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Te betalen dividenden	152	172
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Overige	43	14
Totaal andere kortlopende verplichtingen	195	186

Bijlage 39

Overlopende rekeningen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Overige toe te rekenen kosten	1 095	1 928
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	847	649
Totaal overlopende rekeningen	1 942	2 578
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (1)	12 434	10 829

(1) Het betreft alle kortlopende verplichtingen behalve de kortlopende financiële verplichtingen die in bijlage 40 beschreven zijn.

Bijlage 40

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	213 039	151 515
Gesyndiceerde leningen - variabele rente		
Handelspapier op middellange termijn - variabele rente		
Investeringskredieten - variabele of vaste rente		
Voorschotten op rekening courant - variabele rente		
Financiële leasing	80	156
Subtotaal	213 120	151 671
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	428	5 993
Kasbons - variabele rente		
Investeringskredieten - variabele of vaste rente		
Voorschotten op rekening courant - variabele rente		
Financiële leasing	76	144
Subtotaal	504	6 137
TOTAAL	213 624	157 808

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Tussen 1 en 2 jaar	4 425	16 680
Tussen 2 en 5 jaar	64 558	27 762
Meer dan 5 jaar	144 137	107 229

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Leningen aan een variabele rente	168 216	129 757
Leningen aan een vaste rente	45 408	28 051

95% van de leningen aan een variabele rente zijn volledig ingedekt via interest rate swap contracten die de variabele rentevoet swappen tegen vaste rentevoeten. Zie bijlage 41.

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten: in duizenden €	31.03.09	31.03.08
Vervallende binnen het jaar	9 525	8 000
Vervallende na één jaar	13 000	7 000

Inschatting van de toekomstige intrestlasten	Totale toekomstige intrestlast	
	31.03.09	31.03.08
< 1 jaar	10 736	7 762
1-5 jaar	37 985	26 636
> 5 jaar	12 999	16 114
TOTAAL	61 719	50 512

Bij de inschatting van de toekomstige intrestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31/03/2009 en intrestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet ingedeekt gedeelte van de schulden een totaal van 12 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor per 31/03/2009 + 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 erg voorzichtige en conservatieve strategie. De schulden zijn allemaal bankkredieten op lange termijn, gefinancierd bij verschillende banken.

Alle schulden worden gefinancierd tegen vaste intrestvoeten. 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 covenant van 60% af m.b.t.de schuldgraad.

Bijlage 41

Financiële instrumenten

Retail Estates 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 interest 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 renteswap bedraagt - 13 820 EUR op 31 maart 2009 en wordt op kwartaalbasis vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Reële waarde van de bankverplichtingen op jaareinde in duizenden €	31.03.09		Per 31.03.08	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swap	340	14 160	720	1 459

Overzicht Swaps:

- 1) Intrest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 5 000 EUR, met een vaste rentevoet van 3,135 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2005 tot november 2009.
- 2) Intrest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 37 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,0475 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van december 2006 tot december 2016.
- 3) Intrest Rate Swap bij Fortis bank voor een notioneel bedrag van 9 916 EUR, met een vaste rentevoet van 4,14 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2008 tot maart 2013

- 4) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 6 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,2075 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van oktober 2007 tot december 2016.
- 5) Interest Rate Swap bij Fortis Bank voor een notioneel bedrag van 13 000 EUR, met vaste rentevoet 4,07 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2007 tot september 2013
- 6) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 5 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,08 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2008 tot maart 2018.
- 7) Interest Rate Swap bij Fortis bank voor een notioneel bedrag van 10 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,77 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juli 2007 tot juli 2017.
- 8) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 10 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,58 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van augustus 2007 tot juli 2015.
- 9) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 6 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,39 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van januari 2008 tot augustus 2014.
- 10) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 20 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,60 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van mei 2007 tot februari 2015.
- 11) Interest Rate Swap bij ING bank voor een notioneel bedrag van 14 500 EUR, met een vaste rentevoet van 4,361 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juni 2008 tot juni 2015.
- 12) Interest Rate Swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 10 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,87 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van oktober 2008 tot oktober 2013.
- 13) Interest Rate Swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 15 000 EUR, met een vaste rentevoet van 4,92 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juni 2008 tot november 2015.
- 14) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 9 300 EUR, met een vaste rentevoet van 4,52 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van september 2008 tot oktober 2011.

Bijlage 42

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen (zie bijlage 43) en haar bestuurders en directieleden.

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 €	31.03.09	31.03.08
Bestuurders	315	250
Directieleden		
Totaal	315	250

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.

Retail Estates heeft geen directiecomité.

Bijlage 43

LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Onderstaande ondernemingen werden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Wickes Land Development nv	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	433 783 109	100%
Nithosa 1 nv	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	471 646 068	100%
Belgium Retail 1 nv	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	454 133 709	100%
Finsbury Properties nv	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	878 249 777	100%
Keerdok Invest nv	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	428 634 288	100%
Immo Bartan nv	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	429 343 477	50%

Bijlage 44

Honorarium Commissaris (excl BTW)	31.03.09
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	126
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controle opdrachten	6
- Belastingadvies opdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	12

Bijlage 45

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2008

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2007-2008 resulteerden in een vastgoedstijging van 90,51 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 3,31 mio EUR in boekjaar 2007-2008 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2007 zouden de huurinkomsten met 5,75 mio EUR gestegen zijn.

Het operationeel resultaat steeg met 2,81 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Per 31.03.2009

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2008-2009 resulteerden in een vastgoedstijging van 70,36 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 2,83 mio EUR in boekjaar 2008-2009 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2008 zouden de huurinkomsten met 4,83 mio EUR gestegen zijn.

Het operationeel resultaat steeg met 2,39 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2008

Gedurende het boekjaar werd de vastgoedvennootschap Retail Park Sandweiler sa verkocht. De definitieve overdracht van de aandelen gebeurde op 15 februari 2008. Deze vennootschap vertegenwoordigde jaarlijkse huurinkomsten te belope van 0,85 mio EUR. In de geconsolideerde cijfers per 31/03/2008 vertegenwoordigt de Luxemburgse vennootschap bijgevolg 0,74 mio EUR huurinkomsten en een operationeel resultaat van 0,56 mio EUR. Het netto courant resultaat (= netto resultaat zonder portefeuilleresultaat) bedroeg 0,29 mio EUR, de vennootschap was immers belastingplichtig.

Verder werd een aantal niet-strategische panden verkocht (verkoopprijs = 14 mio EUR). Deze vertegenwoordigden per 31/03/2008 huurinkomsten ten belope van 1,14 mio EUR.

Per 31.03.2009

Het belang in de dochteronderneming CTM Invest nv werd verkocht voor 0,86 mio EUR en bevatte 0,008 mio EUR liquide middelen. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg dus 0,85 mio EUR. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 1,91 mio EUR, variatie in het werkkapitaal met - 0,64 mio EUR, afname van de financiële schulden met 0,64 mio EUR en meerwaarde op de verkopen van 0,22 mio EUR.

Verder werden er 3 niet-strategische panden verkocht (verkoopprijs = 0,86 mio EUR). Het betrof een leegstand winkelpand, een KMO - pand en een appartement.

Bijlage 46

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 30 april 2009 werd een kapitaalverhoging gerealiseerd in het kader van het toegestaan kapitaal, waarbij de Raad van Bestuur een kapitaalverhoging van 10 mio EUR vaststelde. Hierbij werden 250 000 aandelen uitgegeven aan 40 euro per aandeel (te vergelijken met beurskoers aan 33,95 EUR op dezelfde datum) waarop ingeschreven werd door een particuliere belegger door de inbreng van 60% van de aandelen van een vastgoedvennootschap (NV Solido). Aansluitend verwierf Retail Estates nv 15% van de aandelen van deze vennootschap middels een aankoop in kontanten voor een prijs van 2,525 mio EUR. Op de resterende 25% van de aandelen van de vastgoedvennootschap heeft Retail Estates nv een aankoopoptie aan een prijs van 4,17 mio EUR. De waardering van de aandelen welke het voorwerp zijn van de transactie gebeurde vertrekkend van de investeringswaarde zoals deze bepaald werd door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De aandelen delen in de resultaten vanaf 1 april 2009, zijnde de aanvang van het lopende boekjaar. Aldus stijgt het aantal uitgegeven aandelen tot 4 095 381.

Na realisatie van bovengenoemde transacties werd de vastgoedportefeuille uitgebreid met zestig panden die een huurinkomst genereren van 2,64 mio EUR op jaarbasis. Ten opzichte van de investeringswaarde van deze panden - die volgens de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield 34,6 mio EUR bedraagt - vertegenwoordigen deze inkomsten een brutorendement van 7,63%.

De winkelpanden zijn allen gelegen in Wallonië met een sterke concentratie in de provincie Luik. Het winkelpark te Barchon (randgemeente stad Luik) vertegenwoordigt met 21 panden de belangrijkste investering. De belangrijkste huurders van dit winkelpark zijn Delhaize, Lidl, Pointcaré en Bricomarché.

Door deze transactie stijgt de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv - die volgens haar vastgoedexperts op 31 maart 2009 circa 395 mio EUR investeringswaarde bedroeg - tot 430 mio EUR.

RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

Industrielaan 6
B - 1740 Ternat
info@retailestates.com
www.retailestates.com