

RETAIL ESTATES



Naamloze Vennootschap, Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 6, 1740 Ternat
Ondernemingsnummer 0434.797.847 (Brussel)

PROSPECTUS VOOR DE KAPITAALVERHOOGING IN GELD VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL 76.224.676 EUR

OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP 1.259.912 NIEUWE AANDELEN MET VOORKEURRECHT

PRIVATE PLAATSING VAN SCRIPS

Inschrijvingsprijs	60,50 EUR
Inschrijvingsratio	Eén Nieuw Aandeel voor zes coupons nr. 22
Nieuwe Aandelen	Maximaal 1.259.912
Inschrijvingsperiode	7 mei 2015 (vanaf 08u00) tot en met 21 mei 2015 (tot 16u00)
Notering Voorkeurrecht	Gedurende de Inschrijvingsperiode
Private Plaatsing Scrips	26 mei 2015
Betaaldatum	28 mei 2015

AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSELS

JOINT GLOBAL COORDINATORS AND JOINT BOOKRUNNERS

KBC Securities

ING België

LOKETINSTELLINGEN

KBC Bank

CBC Banque

ING België

Prospectus van **5 mei 2015**

WAARSCHUWING: Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus en de rubriek "Risicofactoren". Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips in het kader van de Verrichting moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie.

Inhoudstafel

1.	SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS	7
2.	RISICOFACTOREN	28
2.1.	RISICO'S IN VERBAND MET DE GROEP EN HAAR ACTIVITEITEN	28
2.1.1.	Marktrisico's	28
2.1.2.	Operationele en vastgoedgebonden risico's	30
2.1.3.	Reglementaire risico's	36
2.1.4.	Financiële risico's	37
2.2.	RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANDELEN	39
3.	ALGEMENE MEDEDELINGEN	41
3.1.	GOEDKEURING DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN	41
3.2.	VOORAFGAANDE WAARSCHUWING	41
3.3.	BEPERKINGEN MET BETREKKING TOT DE VERRICHTING EN DE VERSPREIDING VAN HET PROSPECTUS	41
3.3.1.	Potentiële beleggers	41
3.3.2.	Landen waarin de Verrichting toegankelijk is	42
3.3.3.	Beperkingen die gelden voor de Verrichting	42
3.3.4.	Lidstaten van de Europese Economische Ruimte	42
3.3.5.	Verenigde Staten	43
3.3.6.	Verenigd Koninkrijk	43
3.3.7.	Zwitserland	43
3.3.8.	Canada, Australië en Japan	43
3.4.	BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS EN DE DOCUMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	44
3.4.1.	Beschikbaarheid van het Prospectus	44
3.4.2.	Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap	44
4.	INFORMATIE BETREFFENDE DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN	45
4.1.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS	45
4.2.	AFWEZIGHEID VAN VERKLARINGEN	45
4.3.	TOEKOMSTGERICHTE INFORMATIE	45
4.4.	INFORMATIE OVER DE MARKT, MARKTAANDELEN, KLASSEMENTEN EN ANDERE INFORMATIE	46
4.5.	AFRONDING VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE INFORMATIE	46
4.6.	GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	46
4.7.	VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN VAN RETAIL ESTATES NV	46
5.	INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN	48
5.1.	AARD EN VORM VAN DE NIEUWE AANDELEN	48
5.1.1.	Aard	48
5.1.2.	Vorm	48
5.1.3.	Uitgiftevaluta	48
5.1.4.	Wetgeving waaronder de Nieuwe Aandelen gecreëerd worden en bevoegde rechtbanken	48
5.2.	RECHTEN DIE AAN DE AANDELEN GEHECHT ZIJN	48
5.2.1.	Dividenden	48
5.2.2.	Rechten bij vereffening	49
5.2.3.	Stemrecht	49
5.2.4.	Kapitaalverhoging	49
5.2.5.	Inkoop eigen aandelen	50
5.2.6.	Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen	50
5.2.7.	Effecten aan toonder	50
5.3.	BEPERKINGEN OP DE VRIJE VERHANDELING VAN DE AANDELEN	51
5.4.	UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN	51
5.5.	REGLEMENTERING AANGAANDE VERPLICHTE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN EN OPENBARE UITKOOPBIEDINGEN	51
5.5.1.	Algemeen	51

Het Prospectus is beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. Het Prospectus kan vanaf 7 mei 2015 (vóór beurs) eveneens worden geraadpleegd op de websites van KBC (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be), ING België (www.ing.be/aandelentransacties, www.ing.be/transactionsdactions, www.ing.be/equitytransactions) en op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com). Het Prospectus zal vanaf 7 mei 2015 (vóór beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel. +32 (0) 2 568 10 20). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij KBC na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0) 3 283 29 70 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0) 800 920 20 (FR) en bij ING België na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0) 2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0) 2 464 60 02 (FR). De voorliggende Nederlandstalige versie van het Prospectus heeft bewijskracht.

5.5.2.	Openbaar overnamebod	51	7.3.3.	Algemene modaliteiten	73
5.5.3.	Uitkoop en Uitverkoop	52	7.3.4.	Herroeping of opschorting van de Verrichting	73
5.5.4.	Involed van de GVV-Wet	52	7.4.	REDENEN VOOR DE VERRICHTING EN GEBRUIK VAN DE OPBRENGSTEN	73
5.6.	OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN	53	7.5.	INSCHRIJVINGSPRIJS EN INSCHRIJVINGSRATIO	76
5.7.	BELASTINGSTELSEL IN BELGIË	54	7.6.	INSCHRIJVINGSPERIODE EN PROCEDURE VAN INSCHRIJVING MET VOORKEURRECHT	77
5.7.1.	Voorafgaande waarschuwing	54	7.7.	VOORKEURRECHT VERHANDELBAAR OP EURONEXT BRUSSELS	77
5.7.2.	Dividenden	54	7.8.	PRIVATE PLAATSING VAN SCRIPS	78
5.7.3.	Gerealiseerde meer- en minderwaarden	55	7.9.	PUBLICATIES IN HET KADER VAN DE VERRICHTING	78
5.7.4.	Belasting op beursttransacties	56	7.9.1.	Aanvulling op het Prospectus	78
			7.9.2.	Resultaten van de Verrichting	78
6.	INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP	57	7.10.	BETALING EN LEVERING VAN DE NIEUWE AANDELEN	78
6.1.	GESCHIEDENIS EN BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN DE ONTWIKKELING VAN DE ACTIVITEITEN VAN RETAIL ESTATES NV	57	7.11.	DIVIDENDGERECHTIGDHEID	78
6.2.	Identificatie van de Vennootschap		7.12.	PLAATSINGSOVEREENKOMST	79
6.2.1.	Naam en juridische vorm	59	7.13.	STANDSTILL	79
6.2.2.	Statuut	59	7.14.	KOSTEN IN VERBAND MET DE VERRICHTING	80
6.2.3.	Maatschappelijke zetel en verdere gegevens	59	7.15.	VERWATERING	80
6.2.4.	Oprichting	59	7.15.1.	Gevolgen van de Verrichting voor de netto-waarde per aandeel	80
6.2.5.	Identiteit van de oprichter	59	7.15.2.	Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die inschrijven op de Verrichting	80
6.2.6.	Duur	60	7.15.3.	Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op de Verrichting	80
6.2.7.	Register van rechtspersonen	60	7.16.	BELANG VAN NATUURLIJKE PERSONEN EN RECHTSPERSONEN BETROKKEN BIJ DE VERRICHTING	81
6.3.	Statuut van GVV	60	7.17.	VERWACHT TIJDSSCHEMA VAN DE VERRICHTING	81
6.3.1.	Retail Estates NV: openbare GVV	60	7.18.	PLAN VOOR HET OP DE MARKT BRENGEN EN DE TOEWIJZING VAN DE NIEUWE AANDELEN	82
6.3.2.	Retail Warehousing Invest NV: institutionele GVV	61	7.18.1.	Categorieën potentiële beleggers	82
6.4.	Organisatiestructuur	62	7.18.2.	Voorname van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap	82
6.4.1.	Samenstelling van de groep	62	7.19.	TOELATING TOT DE NOTERING VAN HET VOORKEURRECHT EN DE NIEUWE AANDELEN	82
6.4.1.1.	Aalst Logistics NV	62	7.20.	FINANCIËLE DIENSTVERLENING VOOR DE AANDELEN	82
6.4.1.2.	Finsbury Properties NV	63			
6.4.1.3.	Frun Park Wetteren NV	63	8.	ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN BEDRIJFSSTRATEGIE	83
6.4.1.4.	Retail Warehousing Invest NV	64	8.1.	ALGEMEEN	83
6.4.1.5.	Mijn Retail NV	64	8.1.1.	Belangrijkste activiteiten	83
6.4.1.6.	Gentpoort NV	65	8.1.2.	Belangrijkste markten	83
6.4.2.	Structuur en organisatie	65	8.2.	BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	84
6.5.	Maatschappelijk doel en diversificatie	66	8.2.1.	Vastgoedverslag	84
6.5.1.	Maatschappelijk doel	66	8.2.2.	Overzicht vastgoedportefeuille	90
6.5.2.	Diversificatie	67	8.2.3.	Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad	104
6.6.	Maatschappelijk kapitaal en effecten	68	8.2.4.	Kerncijfers	104
6.6.1.	Kapitaal en effecten	68	8.2.5.	Waardering	104
6.6.2.	Toegestaan kapitaal	68	8.2.6.	Rechten en lasten	106
6.6.3.	Eigen Aandelen	69	8.2.7.	Duur van de huurcontracten	107
6.7.	Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten en het Corporate Governance Charter	69	8.3.	BEDRIJFSSTRATEGIE EN BEPERKINGEN OP DE TOEGELATEN ACTIVITEITEN	108
6.7.1.	Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, directie- en toezichtsorganen	69	8.3.1.	Strategie en activiteiten	108
6.7.2.	Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen	69	8.3.2.	Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten	109
6.7.3.	Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen	69			
6.7.4.	Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen	70	9.	BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING	110
6.7.5.	Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal	70	9.1.	PRINCIPES VAN CORPORATE GOVERNANCE, PREVENTIEVE REGELS VOOR BELANGENCONFLICTEN EN REGELS AANGAANDE MARKTMISBRUIK	110
6.7.6.	Bepalingen betreffende de mogelijke vertraging of verhindering van een wijziging in de zeggenschap over Retail Estates NV	71	9.1.1.	Corporate governance code (versie 2009) – comply or explain	110
6.8.	Onderzoek en ontwikkeling	71	9.1.2.	Corporate governance verklaring	111
6.9.	Vastgoedcertificaat Immobilière Distri-Land NV	71	9.1.3.	Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten	112
			9.1.4.	Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar	113
			9.1.5.	Regels aangaande marktmisbruik	113
7.	ALGEMENE INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE VERRICHTING	72	9.2.	INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN	113
7.1.	INLICHTINGEN IN VERBAND MET DE UIT TE GEVEN NIEUWE AANDELEN	72	9.2.1.	Interne controle en risicobeherssystemen in het algemeen	114
7.2.	BESLISSINGEN VAN BEPAALDE BESTAANDE AANDEELHOUDERS IN VERBAND MET DE VERRICHTING	72	9.2.2.	Interne controle en risicobeherssystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving	114
7.3.	BESLISSINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN VERBAND MET DE UITGIFTE EN MODALITEITEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERRICHTING	72	9.2.3.	Passend risicobehersbeleid	116
7.3.1.	Beslissing van de Raad van Bestuur in verband met de Verrichting	72	9.2.4.	Integriteitsbeleid	116
7.3.2.	Maximumbedrag van de Verrichting	73	9.2.5.	Onafhankelijke controlefuncties	117

9.2.6.	Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest NV	117
9.3.	BESTUURSORGANEN, COMITÉS EN LEIDINGGEVENDEN	118
9.3.1.	Raad van Bestuur	118
9.3.2.	Gedelegeerd bestuurder van Retail Estates NV	127
9.3.3.	Comités	128
9.3.4.	Effectieve leiders	129
9.4.	SPECIFIEKE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE PARTICIPATIES OP DATUM VAN HET PROSPECTUS	130
9.5.	AFWEZIGHEID VAN CONTRACTEN	130
9.6.	PARTICIPATIES EN AANDELENOPTIES	130
9.7.	DE LOONTREKKENDEN	131
9.7.1.	Aantal en verdeling	131
9.7.2.	Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap	131
10.	DIENSTEN	132
10.1.	VASTGOEDDESKUNDIGEN	132
10.2.	BEHEERDERS EN RAADGEVERS BIJ INVESTERINGEN	132
10.3.	FINANCIËLE DIENST	132
11.	FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN	133
11.1.	HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE	133
11.2.	COMMENTAAR BIJ DE HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE	133
11.2.1.	Tussentijdse periode 01/04/2014 tot 30/09/2014	133
11.2.2.	Tussentijdse periode 01/04/2014 tot 31/12/2014	136
11.2.3.	Boekjaar 2013-2014 in vergelijking met boekjaar 2012-2013	140
11.2.4.	Boekjaar 2012-2013 in vergelijking met boekjaar 2011-2012	144
11.2.5.	Boekjaar 2011-2012 in vergelijking met boekjaar 2010-2011	148
11.3.	RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS MET BETREKKING TOT DE GROEP	151
11.3.1.	Gebeurtenissen na balansdatum	151
11.3.2.	Voornaamste trends sinds het begin van het boekjaar	152
11.3.3.	Mogelijke overname vastgoedvennootschap	153
11.4.	DIVIDENDUITKERINGSBELEID IN DE LAATSTE DRIE BOEKJAREN	153
11.5.	GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES	153
11.6.	KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST EN VERKLARING OVER HET WERKKAPITAAL	154
11.6.1.	Kapitalisatie en schuldenlast	154
11.6.2.	Verklaring over het werkkapitaal	155
12.	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	156
12.1.	DEELNEMINGEN DIE EEN TRANSPARANTIEVERKLARING EISEN, EN AANDEELHOUDERSCHAP VAN RETAIL ESTATES NV OP DATUM VAN DIT PROSPECTUS, ZOALS BLIJKT UIT TRANSPARANTIEVERKLARINGEN	156
12.2.	STEMRECHT VAN DE AANDEELHOUDERS	156
12.3.	CONTROLE UITGEOEFEND OP RETAIL ESTATES NV	156
12.4.	CONTROLEWIJZIGING	156
13.	BELANGRIJKE CONTRACTEN	156
13.1.	OVEREENKOMSTEN MET BETREKKING TOT DE AANDELEN IN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	156
14.	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	156
15.	DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN VAN HET PROSPECTUS	157
16.	BIJLAGEN	159
16.1.	VOORSTELLINGSBASIS	159
16.2.	9 MAANDEN-CIJFERS PER 31 DECEMBER 2014	160
16.3.	OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT	161
16.4.	VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	162
16.5.	VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOM-OVERZICHT	164
16.6.	VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOM-OVERZICHT	166

1. SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

Afdeling A. Inleidingen en waarschuwingen

Deze Samenvatting is opgemaakt aan de hand van de publicatievereisten (“Elementen”) opgenomen in afdelingen A tot E. Aangezien sommige Elementen niet dienen te worden behandeld voor aandelen, kan het zijn dat de nummering van de Elementen niet op elkaar volgt.

Element	
A.1	<p>Inleiding en waarschuwingen</p> <ul style="list-style-type: none"> Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus met betrekking tot de openbare aanbieding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen en verwerving of overdracht van Voorkeurrechten, de Private Plaatsing van Scrips en de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips in het kader van de Verrichting, moet gebaseerd zijn op de bestudering door de belegger van het gehele Prospectus en alle in het Prospectus (inclusief via opname door verwijzing) verschaafte informatie. Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie opgenomen in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de desbetreffende lidstaat eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben opgesteld, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te investeren.
A.2	Niet van toepassing.

Afdeling B. Uitgevende instelling

Element	
B.1	<p>Officiële en handelsnaam</p> <p>Retail Estates.</p>
B.2	<p>Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving waaronder de Vennootschap werkt en land van oprichting</p> <p>Retail Estates is een naamloze vennootschap opgericht onder Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1740 Ternat (België), Industrielaan 6. Als openbare GVV valt Retail Estates NV onder de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014.</p>
B.3	<p>Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten</p> <p>Retail Estates NV stelt zich als GVV op als niche-speler, die hoofdzakelijk rechtstreeks perifeer winkelvastgoed aanhoudt, gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra (de zgn. “baanwinkels”). Zij verwerft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. Bijkomstig wordt ander vastgoed aangehouden (zoals kantoorruimte, appartementen, KMO-panden en opslagruimten) en bezit de Vennootschap eveneens vastgoedcertificaten. Per 31 december 2014 bestond het vastgoed van de Vennootschap ten belope van 782,75 mio EUR (van de totale portefeuille, inclusief activa bestemd voor verkoop) uit individuele baanwinkels, retailclusters en retailparken en ten belope van 18,31 mio EUR uit ander vastgoed.</p> <p>De volgende types van gebouwen behoren tot het onroerend patrimonium van Retail Estates NV:</p> <ul style="list-style-type: none"> Individuele 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. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.
- **Retailparken:** (gebruikelijk minimaal vijf) 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.
- **Ander vastgoed:** hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en (bij wijze van uitzondering) een logistiek complex te Erembodegem. Retail Estates NV investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon verworven worden.
- **Winkeloppervlaktes in ontwikkeling:** panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject of verbouwingsproject.

Kerngegevens van de Vennootschap:

	31.12.2014	31.03.2014	31.03.2013
Totale oppervlakte m ²	606.369	570.870	521.452
Vastgoedportefeuille Reële waarde (EUR)	801.059.000	745.916.000	675.593.000
Bezettingsgraad	98,61%	98,17%	98,13%
Reële waarde individuele baanwinkels, retailclusters en retailparken (EUR)	782.748.000	727.720.000	655.123.000
Reële waarde andere gebouwen (EUR)	18.311.000	18.196.000	20.470.000
% winkelpanden	97,71%	97,56%	96,97%
% andere	2,29%	2,44%	3,03%

B.4a Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Vennootschap en de sectoren waarin zij werkzaam is

“De baanwinkelmarkt zet in het 1^{ste} kwartaal van 2015 de trend van het einde van vorig jaar rustig verder. De solden periode in januari gaf geen grootse, doch correcte resultaten [...]. Deze lijn kan eigenlijk worden doorgetrokken voor het gehele eerste trimester in 2015: de resultaten op de retail markt waren correct, zonder een al te groot enthousiasme bij de retailers.

De leegstand in de periferie blijft zeer beperkt, mede dank zij de voorzichtige expansie die vanuit de winkelketens gevoerd wordt. Er worden nog steeds nieuwe panden [verhuurd], maar de beslissingsprocedures duren - net zoals in de tweede helft van 2014 - langer. Niettemin blijven vraagen aanbod netjes in evenwicht en kunnen we vaststellen dat in de perifere winkelmarkt de toplocaties makkelijk worden opgevuld.

Dit weliswaar in tegenstelling tot de B-locaties in het stadscentrum die het ook het voorbije kwartaal wat moeilijker hebben gekregen en waar zich op sommige locaties zichtbare leegstand heeft gemanifesteerd. Deze trend zet zich ook door naar de B locaties in de periferie: vooralsnog merken we hier weinig leegstand, maar het opvullen van deze beschikbare oppervlaktes wordt moeilijker.

Wat de retail parks betreft, overtreft de vraag beduidend het aanbod, en dit voornamelijk wegens enerzijds de aanhoudende interesse van city center retailers die zich graag op nieuwe retail parks willen manifesteren, anderzijds door de voorkeur tot clustering bij de bestaande perifere spelers. De regionalisering van de socio-economische wetgeving zou mogelijk kunnen bijdragen tot een verdere beperking van deze toekomstige stock.

Wat de investeringsmarkt betreft, blijft de interesse van zowel privé-investeerdere als institutionele investeerders groot. Individuele baanwinkels en kleinere volumes zijn erg in trek bij de goede huisvaderbelegger die op dit soort product nog steeds aantrekkelijk rendement kan realiseren. De grote vraag en het beperkte aanbod zorgt voor een neerwaartse druk op rendementen. Grote volumes en m.n. retail parks of grote retail warehouse portefeuilles, zijn een uiterst zeldzaam investeringsproduct in België.

Vanuit een institutionele hoek, wordt de waaier aan kandidaat-kopers voor dit type product steeds groter, met zowel een aantal nationale- als internationale spelers die zeer actief zijn en ook op deze volumes de yields aanscherpen. De beperking van toekomstige stock kan deze trend enkel maar bevestigen.”¹

Aandehouder	Datum van de aanmelding	Aangemelde deelneming	% op datum van aanmelding ³	Pro forma % op Datum van Prospectus ⁴
Groep Stichting Administratie 'Het Torentje' ¹	09/08/2012	582.885	10,03	10,11
FPIM ²	03/12/2014	737.981	9,76	9,76
KBC Groep NV	18/04/2012	535.819	9,85	8,86
Federale Verzekeringen	31/10/2008	305.432	7,99	5,28
Axa NV	30/11/2009	308.623	7,01	7,22
Publiek			55,36	58,77
TOTAAL			NVT	100

1 Deze melding heeft betrekking op aandelen aangehouden door Leasinvest Real Estate Comm. VA
2 Deze melding heeft betrekking op aandelen aangehouden door Belfius Verzekeringen NV, Belins Finance SA en Belfius OFP
3 Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding
4 Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de Vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders op Datum van dit Prospectus, en rekening houdende met de noemer die geldt op Datum van het Prospectus (7.559.473 Aandelen)

Elk Aandeel geeft recht op één stem. Op dit ogenblik wordt over Retail Estates NV geen controle uitgeoefend in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen.

1 Bron: Cushman & Wakefield, Toelichting bij het Schattingsverslag van 31 maart 2015.

B.7 Belangrijke historische financiële informatie voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak en voor elke latere tussentijdse verslagperiode, en commentaren

Geselecteerde financiële gegevens (in EUR x 1.000)

GECONSOLIDEERD RESULTAAT	31.12.2014	30.09.2014	31.03.2014	31.03.2013	31.03.2012
Nettohuurresultaat	38.917	25.541	47.024	41.402	35.473
Vastgoedresultaat	38.637	25.367	46.761	40.959	35.204
Vastgoedkosten	-2.493	-1.638	-3.044	-2.549	-2.165
Algemene kosten van de Vennootschap	-2.270	-1.545	-2.400	-2.263	-2.194
Operationeel Resultaat voor resultaat op de portefeuille	33.874	22.183	41.316	36.147	30.844
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE					
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	857	840	3.260	8.579	9.396
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	416	451	236	303	-50
Resultaat op de portefeuille	1.273	1.291	3.496	8.882	9.346
Financieel resultaat excl. IAS 39 resultaat	-12.944	-8.514	-15.787	-14.771	-12.977
Belastingen op netto courant resultaat	-181	-223	-457	-676	147
NETTORESULTAAT	22.022	14.737	28.568	29.582	27.360
NETTO COURANT RESULTAAT	20.749	13.446	25.072	20.700	18.014
Netto courant resultaat/Aandeel	2,74	1,84	3,62	3,62	3,39
Resultaat op de portefeuille / Aandeel	0,17	0,18	0,50	1,55	1,75
Nettoresultaat/Aandeel	2,91	2,02	4,12	5,17	5,14
Uitkeringspercentage (t.o.v. uitkeerbare winst)	N/A	N/A	86,46%	80,84%	83,78%
Aantal Aandelen per einde periode	7.559.473	7.290.411	7.290.411	5.813.122	5.437.074
Brutodividend/Aandeel	N/A	N/A	3,0	2,9	2,8
Nettodividend/Aandeel	N/A	N/A	2,25	2,175	2,212

GECONSOLIDEERDE BALANS	31.12.2014	30.09.2014	31.03.2014	31.03.2013	31.03.2012
NAV*/Aandeel vóór winstuitkering van het lopende boekjaar (reële waarde)	48,69	47,56	48,90	46,38	44,39
NAV*/Aandeel na winstuitkering van het lopende boekjaar (reële waarde)	46,36	46,01	45,90	43,48	41,59
NAV (excl. IAS 39 resultaat)*/Aandeel na winstuitkering van het lopende boekjaar (reële waarde)	49,75	49,57	49,18	48,66	46,40
NAV*/Aandeel vóór winstuitkering van het lopende boekjaar (investerings-waarde)	51,30	50,14	51,43	49,09	46,99
NAV*/Aandeel na winstuitkering van het lopende boekjaar (investerings-waarde)	49,97	47,81	48,43	46,19	44,19
NAV (excl. IAS 39 resultaat)*/Aandeel na winstuitkering van het lopende boekjaar (investerings-waarde)	52,36	52,16	51,70	51,37	49,01
Koers van het Aandeel	67,78	61,50	58,92	57,98	49,21
AGIO/DISAGIO van de koers t.o.v. NAV* na winstuitkering	46,20%	33,67%	28,36%	33,35%	18,32%
SCHULDGRAAD**	51,04%	51,72%	49,10%	55,75%	51,08%
* NAV = intrinsieke waarde = eigen vermogen (met NAV/Aandeel wordt verwezen naar de netto-waarde per aandeel). **Voor de precieze berekening van de schuldgraad wordt verwezen naar artikel 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.					
VASTE ACTIVA	31.12.2014	30.09.2014	31.03.2014	31.03.2013	31.03.2012
Immateriële vaste activa	90	37	26	56	82
Vastgoedbeleggingen	801.058	767.815	745.916	675.593	537.472
Andere materiële vaste activa	319	284	297	352	363
Financiële vaste activa			1.033		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5	5	5	2	21
Vaste activa	801.471	768.140	746.245	676.003	537.938
VLOTTENDE ACTIVA					
Activa bestemd voor verkoop	6.066	5.800	4.385	7.488	13.159
Handelsvorderingen	1.758	2.311	725	716	495
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.322	1.479	1.899	1.084	1.216
Kas en kasequivalenten	2.213	2.561	2.189	1.879	1.450
Overlopende rekeningen	1.080	2.136	421	342	686
Vlottende activa	12.439	14.287	9.620	11.509	17.006
TOTAAL ACTIVA	813.910	782.427	755.865	687.511	554.944

EIGEN VERMOGEN	31.12.2014	30.09.2014	31.03.2014	31.03.2013	31.03.2012
Kapitaal	166.902	160.962	160.962	129.389	121.174
Uitgiftepremies	101.839	93.095	93.095	52.857	43.268
Reserves	77.365	77.904	73.900	57.760	49.533
Resultaat	22.022	14.737	28.568	29.582	27.360
Minderheidsbelangen					
Eigen vermogen	368.128	346.697	356.524	269.588	241.336
Langlopende verplichtingen	382.659	370.196	365.825	374.279	285.561
Kortlopende verplichtingen	63.123	65.534	33.516	43.644	28.047
VERPLICHTINGEN	445.782	435.730	399.341	417.923	313.608
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	813.910	782.427	755.865	687.511	554.944

Commentaren bij de historische financiële informatie

Tussentijdse periode 01/04/2014 tot 31/12/2014

Investerings: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in de periode 01/04/2014 tot 31/12/2014 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 55,14 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De netto huurinkomsten stegen met 4,32 mio EUR in de periode 01/04/2014 tot 31/12/2014 als gevolg van deze investeringen.

Balans en winst- en verliesrekening

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 745,92 mio EUR tot 801,06 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 68,91 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen en vastgoedvennootschappen met 9,19 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gestegen van 4,38 mio EUR tot 6,07 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 5,90 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop per 31 december 2014 en voor 4,22 mio EUR activa verkocht.

De langlopende verplichtingen bedragen 382,66 mio EUR en bestaan voor 341,80 mio EUR uit langlopende financiële schulden, met een gemiddelde looptijd van 3,25 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomdekkingen (renteswaps), uitgestelde belastingen, en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest NV en Mijn Retail NV nog niet volledig in het bezit van Retail Estates NV.

Het netto courant resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 20,75 mio EUR ten opzichte van 18,07 mio EUR vorig jaar.

Tussentijdse periode 01/04/2014 tot 30/09/2014

Investerings: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in de periode 01/04/2014 tot 30/09/2014 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 23,65 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De nieuwe investeringen hadden in de periode 01/04/2014 tot 30/09/2014 een impact van 0,30 mio EUR, de desinvesteringen van de afgelopen periode hadden een negatieve impact op het resultaat van 0,32 mio EUR.

Balans en winst- en verliesrekening

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 745,92 mio EUR naar 767,81 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille met 37,13 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen en vastgoedvennootschappen ten bedrage van 9,19 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 4,38 mio EUR naar 5,8 mio EUR. In de activa aangehouden 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 3,26 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop per 30 september 2014 en voor 1,85 mio EUR activa verkocht.

De langlopende verplichtingen bedragen 370,20 mio EUR en bestaan voor 329,01 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,5 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomdekkingen (renteswaps), uitgestelde belastingen en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest NV en Mijn Retail NV nog niet volledig in het bezit van Retail Estates NV.

Het nettoresultaat (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 14,74 mio EUR bestaande uit het netto courant resultaat van 13,45 mio EUR en het resultaat op de portefeuille ten belope van 1,29 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een netto courante winst van 1,84 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Boekjaar 2013-2014 in vergelijking met boekjaar 2012-2013

Investerings: conclusie

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

Balans en winst- en verliesrekening

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 675,59 mio EUR naar 745,92 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 70,88 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 3,63 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gedaald van 7,49 mio EUR naar 4,38 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 0,30 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in boekjaar 2013-2014 en voor 3,58 mio EUR activa verkocht.

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

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

	<p>Boekjaar 2012-2013 in vergelijking met boekjaar 2011-2012</p> <p>Investerings: conclusie De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2012-2013 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 125,60 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 4,65 mio EUR in boekjaar 2012-2013 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2012 zouden de huurinkomsten met 6,53 mio EUR gestegen zijn.</p> <p>Balans en winst- en verliesrekening De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 537,47 mio EUR tot 675,59 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 137,24 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 5,05 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gedaald van 13,16 mio EUR tot 7,49 mio EUR. In de activa bestemd voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 8,53 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in het boekjaar 2012-2013 en voor 14,20 mio EUR activa verkocht.</p> <p>De langlopende verplichtingen bedragen 374,28 mio EUR en bestaan voor 330,09 mio EUR uit langlopende financiële schulden, met een gemiddelde looptijd van 3,4 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomindexeringen (renteswaps), uitgestelde belastingen, en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest NV nog niet volledig in het bezit van Retail Estates NV.</p> <p>Het netto courant resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 20,70 mio EUR ten opzichte van 18,01 mio EUR vorig jaar.</p> <p>Boekjaar 2011-2012 in vergelijking met boekjaar 2010-2011</p> <p>Investerings: conclusie De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2011-2012 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 25,92 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 1,11 mio EUR in het boekjaar 2011-2012 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2011, zouden de huurinkomsten met 2,55 mio EUR gestegen zijn.</p> <p>Balans en winst- en verliesrekening De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 505,59 mio EUR naar 537,47 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 43,91 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 6,41 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gestegen van 10,78 mio EUR naar 13,16 mio EUR. In de activa bestemd voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 13,39 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in boekjaar 2011-2012 en voor 11,01 mio EUR activa verkocht.</p> <p>De langlopende verplichtingen bedragen 285,56 mio EUR en bestaan voor 257,42 mio EUR uit langlopende financiële schulden, met een gemiddelde looptijd van 3,8 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op de financiële instrumenten en uitgestelde belastingen op lange termijn.</p> <p>Het netto courant resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 18,01 mio EUR ten opzichte van 16,29 mio EUR vorig boekjaar.</p>
B.8	Niet van toepassing.
B.9	<p>Winstprognose of –raming</p> <p>De Vennootschap doet geen winstprognoses of winstramingen.</p> <p>De Vennootschap publiceert wel een dividendverwachting. Retail Estates NV stelt als streefdoel een dividend van 3,20 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2015/2016 (zie ook Element C.7. De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geen winstverwachting inhoudt.</p>

B.10	De verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud, behalve voor wat betreft de vergelijkende cijfers per 31 december 2013 van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op 31 december 2014 die niet aan een beperkt nazicht onderworpen werden en daardoor het voorwerp uitmaken van een voorbehoud.
B.11	<p>Verklaring over het werkkapitaal</p> <p>De Vennootschap meent dat zij, rekening houdend met haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal te dekken, met inbegrip van de bestaande projecten in de loop van de komende twaalf maanden vanaf de Datum van het Prospectus.</p>

Afdeling C. Effecten

Element	
C.1	<p>Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig security identification number</p> <p>Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort, volledig volgestort, met stemrecht, en 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 (met dien verstande dat ze geen recht zullen geven op het jaardividend van het afgelopen boekjaar 2014/2015). Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar dat aanving op 1 april 2015. De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde ISIN code hebben als de Bestaande Aandelen (ISIN BE 000 3720 340). De ISIN code van de Voorkeurrechten is BE0970141447.</p>
C.2	<p>Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven</p> <p>EUR.</p>
C.3	<p>Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben</p> <p>Op Datum van het Prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 7.559.473 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.</p>
C.4	<p>Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten</p> <p>Dividenden: Zie Element C.7 en E.3</p> <p>Rechten bij vereffening: De opbrengst van de vereffening wordt, na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningkosten, evenredig verdeeld onder alle aandeelhouders, in verhouding tot hun participatie.</p> <p>Stemrecht: Elk Aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting. De aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.</p> <p>Voorkeurrecht bij kapitaalverhoging in geld: In overeenstemming met de GVV-Wet van 12 mei 2014, 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 drie 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.</p>

C5	Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten Er bestaan geen andere beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Nieuwe Aandelen dan deze die van rechtswege gelden. Met betrekking tot de Nieuwe Aandelen werden geen “lock-up” verbintenissen aangegaan.
C.6	Toelating tot de handel en plaats van de notering Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting zullen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen handelbaar zijn vanaf 28 mei 2015, onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE0003720340).
C.7	Beschrijving van het dividendbeleid Overeenkomstig artikel 13, §1 van het GVV-KB van 13 juli 2014 dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen: <ul style="list-style-type: none"> • 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 GVV-KB van 13 juli 2014; en • de netto-vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals bepaald in het GVV-KB van 13 juli 2014. <p>Hoewel de Vennootschap het statuut van openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.</p> <p>Net zoals in de vorige jaren verwacht Retail Estates dat het dividend voor het boekjaar 2015/2016 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates NV stelt als streefdoel een dividend van 3,20 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2015/2016. Dit zou een stijging van 3,23% inhouden ten opzichte van het voorgestelde jaardividend voor het boekjaar 2014/2015 (3,10 EUR bruto, waarover de jaarvergadering van 3 juli 2015 zal besluiten). De Vennootschap verwacht dat de uitkeringsgraad (“pay-out ratio”) minder dan 100% zal bedragen. Indien de bedrijfskasstroom voor het boekjaar 2015/2016 (tegen de huidige verwachtingen in) onvoldoende zou zijn om dit dividend mogelijk te maken, kan de Vennootschap indien zij dit wenst putten uit de beschikbare reserves (in de zin van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen). De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geen winstverwachting inhoudt.</p>

Afdeling D. Risico's

Element	
D.1	<p>Risico in verband met de Groep en haar activiteiten</p> <p>De Vennootschap meent dat de hierna opgesomde risicofactoren een impact kunnen hebben op haar activiteiten en haar hoedanigheid als emittent van de Aandelen. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen. De risicofactoren kunnen betrekking hebben op de Vennootschap of enige van haar dochtervennootschappen (samen, de Groep).</p> <p>De Groep is onderhevig aan risico's die de markten kunnen beïnvloeden waarin haar vastgoed is gesitueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Risico's verbonden aan de economische conjunctuur: mogelijke wijzigingen in de voornaamste macro-economische indicatoren of een algemene economische vertraging in één van de markten, kan een negatieve weerslag hebben op onder meer de huurwaarden en bezettingsgraad, de ontwikkeling van de rentetarieven, de ontwikkeling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de solvabiliteit van de huurders. (ii) Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel: de belangrijkste risico's waaraan de Groep is blootgesteld betreffen het eventuele overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en een daling van 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. (iii) Economische risico's verbonden aan de Groep: een ongelijkmatige evolutie van het consumentenvertrouwen en/of de werkloosheid per regio of gemeente kan lokaal bij de huurders een aanzienlijke omzetsdaling veroorzaken. Hoewel geen enkele huurder onroerende goederen bezet die tezamen meer dan 20% van de geconsolideerde activa van Retail Estates NV vertegenwoordigen, kan er een significante impact zijn op Retail Estates NV wanneer de belangrijkste huurders van Retail Estates NV onverwacht in financiële problemen zouden komen. <p>Operationele en vastgoedgebonden risico's waar de Vennootschap is aan blootgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Risico verbonden aan de huurinkomsten: de Groep is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op de tussentijdse vervaldag of bij het verstrijken van het huurcontract. Dit risico van huurdering hangt samen met het risico van een negatieve evolutie van de consumentenbestedingen en het risico van een algemene daling van de omzetten in de detailhandel. (ii) Risico van leegstand en verlies aan huurinkomsten: het risico van leegstand en het daaruit voortvloeiende risico op verlies van huurinkomsten kan in de toekomst aanzienlijk stijgen in geval van een conjunctuurcrisis. (iii) Risico van het financieel in gebreke blijven van de huurders: ongeacht de huidige economische omstandigheden is de Groep blootgesteld aan het risico dat haar huurders financieel in gebreke blijven. De Groep is niet verzekerd voor wanbetaling door de huurders. (iv) Risico verbonden aan de evolutie van de reële waarde van de gebouwen: de Groep is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille, zoals blijkt uit de waarderingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. (v) Risico van schadegevallen: om het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen in te dekken, worden de gebouwen door diverse verzekeringen gedekt. Mocht er zich echter een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Groep voordoen, zou dit aanzienlijke financiële gevolgen voor de Groep kunnen hebben door stijging van de verzekeringspremies. (vi) Risico verbonden aan de uitvoering van grote werken: het risico bestaat dat werken dienen uitgevoerd te worden ingevolge slijtage van de gebouwen of met het oog op de verandering van het architecturaal concept van de buitengevels. Er zijn ook risico's verbonden aan de uitvoering van de grote werken (waaronder vertraging, overschrijding van het budget en organisatorische problemen). Ingevolge de aanhoudende slechte conjunctuur in de bouwsector kan de tienjarige waarborg die door algemene aannemers wettelijk verstrekt wordt uitgehold worden door onverwachte falingen.

- (vii) Risico met betrekking tot wijziging van de verkeersinfrastructuur: de heraanleg van wegen komt meestal de commerciële waarde van de winkelpanden ten goede. Het is evenwel niet uit te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden, doordat de toegang bemoeilijkt wordt.
- (viii) Inflatierisico: de huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen.
- (ix) Deflatierisico: de Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico beschermd gezien nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur. Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten.
- (x) Risico verbonden aan onteigeningen: overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kan het vastgoed van de Groep om redenen van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.
- (xi) Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen: vastgoedvennootschappen waarover de controle wordt verworven, worden aansluitend typisch opgeslorpt door Retail Estates NV, waardoor het volledige vermogen van deze vennootschappen wordt overgedragen aan Retail Estates NV. Het is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Groep worden overgedragen
- (xii) Milieurisico's: de Groep is blootgesteld aan milieurisico's. Indien een milieurisico zich zou voordoen, zou dit aanzienlijke financiële gevolgen kunnen hebben voor de Groep (bodemsaneringswerken, asbestverwijdering, enz.).
- (xiii) Risico verbonden aan het personeelsverloop: rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers, is de Groep in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld.
- (xiv) Risico van rechtsvorderingen: de Vennootschap en andere entiteiten van de Groep zijn, en kunnen in de toekomst, partij zijn bij rechtsvorderingen.
- (xv) Evoluties in de huurmarkt: in het kader van de evoluties in de huurmarkt is de Groep onderworpen aan risico's inzake leegstand, verhuurbaarheid, kwaliteit van de huurders, veroudering van de gebouwen en de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt.
- (xvi) Bouwkundige staat van de gebouwen: de Groep is onderhevig aan risico's in verband met de bouwkundige staat van haar vastgoedportefeuille zoals: (i) het aanwezig zijn van verborgen gebreken in de bouwkundige staat van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille; en (ii) de veroudering en slijtage van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille.
- (xvii) Marktwaaarde van perifeer winkelvastgoed: fluctuaties in de waarde van de portefeuille heeft een invloed op het eigen vermogen van de Vennootschap. De waarde van de portefeuille is inflatiebestendig maar wel rentegevoelig.
- (xviii) Risico's met betrekking tot het bekomen van stedenbouwkundige vergunningen en socio-economische vergunning: de waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in aanzienlijke mate bepaald door het al dan niet aanwezig zijn van alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen. Bij een nieuwe bestemming van een winkelpand, dient de verleende vergunning te worden gewijzigd wat tijdrovend en weinig transparant kan zijn en bijgevolg een risico op leegstand met zich mee brengt. De Groep is ook blootgesteld aan het risico van niet-naleving door de huurders van de socio-economische wetgeving, stedenbouwkundige en andere reglementaire verplichtingen. De bevoegdheidsoverdracht van de regelgeving met betrekking tot de vestigingsvoorwaarden leidt momenteel tot onduidelijkheid over enerzijds de concrete inwerkingtreding van bepaalde regionale wetgevende initiatieven en anderzijds de nog te nemen initiatieven van andere Gewesten.
- (xix) Compliance risico's: de compliance risico's betreffen het risico dat de relevante regelgeving niet adequaat wordt nageleefd of dat medewerkers niet integer handelen.

De Vennootschap is onderhevig aan **risico's met betrekking tot het reglementair kader** waarin zij opereert:

- (i) Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering: nieuwe regelgeving of veranderingen in de bestaande regelgeving of een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie of de hoven en rechtbanken, kunnen haar rendement en de reële waarde van het patrimonium aanzienlijk negatief beïnvloeden. Zo bijvoorbeeld de exit tax verschuldigd bij (o.m.) fusie, berekend o.b.v. een Circulaire van de Belgische belastingadministratie, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen.
- (ii) Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVW: in haar hoedanigheid van openbare GVW is de Vennootschap onderworpen aan bepalingen die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. De Vennootschap zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Als openbare GVW is Retail Estates NV blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels. In dat geval verliest Retail Estates NV het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van gereguleerde vastgoedvennootschappen, loopt ze het risico dat haar kredieten vervroegd opeisbaar worden en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap en de Groep in haar geheel.
- (iii) Risico's verbonden aan het statuut van institutionele GVW: op Datum van het Prospectus heeft Retail Estates NV de controle over één institutionele GVW, m.n. Retail Warehousing Invest, welke onderworpen is aan bepalingen die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. Het voornaamste risico verbonden aan dit statuut is het verlies van het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van een GVW, het risico op vervroegde opeisbaarheid van kredieten en een mogelijk negatieve impact op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van Retail Warehousing Invest NV en de Groep in haar geheel.

Financiële risico's waar de Vennootschap is aan blootgesteld:

- (i) Rente-risico's: per 31 december 2014 heeft de Groep een schuldgraad van 51,04%, zodat de Groep onderhevig is aan een renterisico. Dit risico wordt afgedekt doordat het merendeel van de financiële schulden is afgesloten tegen een vaste intrestvoet of tegen een variabele intrestvoet die afgedekt is tegen intreststijgingen.
- (ii) Liquiditeitsrisico: de Groep 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.
- (iii) Risico verbonden aan de schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten: voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden tegen een vlottende rentevoet, maakt Retail Estates NV gebruik van "interest rate swaps". Indien de Euribor rentevoet sterk daalt, zal de marktwaaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan welke echter geen impact heeft op het netto resultaat van Retail Estates NV.
- (iv) 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 financiële instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet de Groep een beroep op zeven verschillende banken. Het financieel model van de Groep steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij financiële instellingen in principe vrij beperkt is.
- (v) Risico verbonden aan de covenants van de financieringscontracten of de obligatielening: de Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredieten worden herzien, opgezegd of aan een vervroegde terugbetalingsverplichting worden onderworpen, indien zij de verbintenissen ("covenants") niet zou nakomen. Bovendien is de Vennootschap in geval van een wijziging in de controle over de Vennootschap, niet-nakoming van haar verplichtingen en wanprestatie blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting onder haar kredieten. De Vennootschap is in geval van bepaalde wanprestaties of een controlewijziging eveneens blootgesteld aan het risico van vervroegde terugbetaling van de obligaties die zij heeft uitgegeven.
- (vi) Wisselkoersrisico: tot op heden investeert de Groep uitsluitend in de eurozone en loopt de Groep geen wisselkoersrisico's.

D.3	<p>Risico's verbonden aan de Aandelen</p> <p>(i) Liquiditeit van het aandeel: het Aandeel wordt gekenmerkt door een vrij beperkte liquiditeit. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Nieuwe Aandelen zou ontwikkelen.</p> <p>(ii) Geringe liquiditeit van de markt van de voorkeurrechten: er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Voorkeurrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt zal zijn.</p> <p>(iii) Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen: In het kader van de Verrichting zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet (volledig) uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering.</p> <p>(iv) Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de aandelen: indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de Aandeelhouders (die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen, in geval van een inbreng in geld)</p> <p>(v) Volatiliteit van de aandelenkoers en rendement van het aandeel: de koers van de Aandelen kan beïnvloed worden door bepaalde veranderingen of ontwikkelingen van externe of interne aard, economische, monetaire en financiële factoren, marktschommelingen en de huidige economische conjunctuur. Overigens mag de Inschrijvingsprijs niet worden gezien als een aanwijzing voor de marktprijs van de Aandelen.</p> <p>(vi) Daling van de koers van de aandelen of van de voorkeurrechten: de verkoop van een bepaald aantal Aandelen of Voorkeurrechten op de markt of de indruk dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan een negatief effect hebben op de koers van de Aandelen.</p>
------------	--

Afdeling E. Aanbieding

Element	
E.1	<p>Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van de uitgifte/aanbieding, met inbegrip van de geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend</p> <p>De kosten in verband met de Verrichting worden geraamd op ongeveer 2,20% van de bruto-opbrengst van de Verrichting (in de veronderstelling dat volledig wordt ingeschreven op de Verrichting). De kosten omvatten onder meer de vergoedingen voor de adviseurs van de Vennootschap, administratieve kosten en publicatiekosten en de plaatsingscommissie voor de Managers (2% van het bedrag van de inschrijvingen op de Verrichting, exclusief intekeningen door de bepaalde Bestaande Aandeelhouders die inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan). Alle kosten worden gedragen door de Vennootschap.</p> <p>Op die basis, en in de veronderstelling van volledige inschrijving op de Verrichting, voor een totaalbedrag van 76.224.676 EUR (kapitaal en uitgiftepremie), wordt de netto-opbrengst van de Verrichting geraamd op 74,55 mio EUR.</p>

E.2a	<p>Redenen voor de aanbieding, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten</p> <p>Bij volledige inschrijving op de Verrichting bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) 76.224.676 EUR en bedraagt de netto-opbrengst ongeveer 74,55 mio EUR. Retail Estates NV is van plan om de netto-opbrengsten van de Verrichting te gebruiken om haar groeistrategie verder te zetten en dus haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden, binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 50 tot 55% die de Raad van Bestuur nastreeft (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende kortere periodes kan worden overschreden). Ter herinnering: de schuldgraad van de Groep bedraagt 51,04% op 31 december 2014.</p> <p>De Vennootschap zal de netto-opbrengsten van de Verrichting investeren in aangekondigde en nieuwe vastgoedinvesteringen voor ongeveer 65,63 mio EUR en zal met het saldo - in een eerste fase - haar financiële schuld verminderen met ongeveer 8,92 mio EUR.</p> <ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap heeft er zich in april 2014 toe verbonden te investeren in een winkelpark te Beringen met een totale investeringswaarde van 28 mio EUR via Mijn Retail NV. Om deze nieuwbouw te verwezenlijken is een verdere investering van 25 mio EUR vereist. Voor de realisatie van dit winkelpark zijn alle nodige vergunningen bekomen en zijn de bouwwerken in uitvoering. De oplevering wordt verwacht tegen eind juni 2015, met oog op een opening van het winkelpark vanaf september 2015. Bovendien zal een bedrag van minimum 13,63 mio EUR voorbehouden worden voor de nakoming van de aankoopverbintenissen in 2016, die voorheen werden aangegaan met betrekking tot de aandelen Retail Warehousing Invest NV die op heden niet in het bezit zijn van Retail Estates NV en welke uiterlijk tegen 30 juni 2016 dienen te worden verworven van de minderheidspartner. Deze verplichting is conform de IFRS-regels ter zake reeds in de geconsolideerde balans tot uiting gebracht. De Vennootschap investeert ook in de uitbreiding van haar winkelparken. Zo heeft de Vennootschap plannen om haar bestaand winkelcomplex te Wetteren uit te breiden, hetgeen een verwachte investering van 15 mio EUR zou betekenen. Hiervoor dienen echter nog de nodige vergunningen verkregen te worden en overeenkomsten te worden afgesloten met kandidaat-huurders. Realisatie wordt verwacht ten vroegste in de tweede helft van 2016. De Vennootschap wenst tevens te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit door voor eigen rekening ten behoeve van een DIY-zaak in Jambes in de oprichting van een winkelpand van ca. 8.000m² te voorzien, met een verwachte bijkomende investering van 12 mio EUR. Hiervoor dienen echter nog de nodige vergunningen verkregen te worden en overeenkomsten te worden afgesloten met een kandidaat-huurder. De realisatie wordt verwacht in het eerste semester van 2016. De verdere investeringsprojecten zullen in principe bestaan uit investeringen op vooraanstaande locaties met kwaliteitsvolle huurders. <p>In afwachting van de aanwending van deze bedragen zal de Vennootschap in eerste fase haar schuldpositie bij de banken van de Groep verminderen. De Vennootschap is meer bepaald voornemens om voornamelijk uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietfaciliteiten terug te betalen, teneinde de opbrengsten van de Verrichting niet ongebruikt te laten voor zover er geen onmiddellijk te financieren projecten zijn en om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen, met dien verstande dat de Vennootschap opnieuw leningen kan afroepen onder die kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei (het voorgaande is echter onder voorbehoud van het mogelijk gebruik van een deel van de opbrengsten van de Verrichting ter definitieve terugbetaling van bepaalde kredieten die vervallen binnen een periode van 12 maanden na de Datum van het Prospectus). Op 31 december 2014 heeft de Vennootschap voor 52,37 mio EUR langlopende kredieten die vervallen binnen het jaar. 264,80 mio EUR kredieten vervallen tussen 2 en 5 jaar en 77,20 mio EUR kredieten vervallen op meer dan 5 jaar.</p> <p>Op de Datum van deze samenvatting kan Retail Estates NV niet met zekerheid alle specifieke aanwendingen van de opbrengst van de Verrichting voorspellen, of de bedragen die daadwerkelijk zullen worden besteed of gealloceerd aan de hierboven vermelde aanwendingen. De Vennootschap zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de schuldgraad van de Groep, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengsten van de Verrichting en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap. Bijgevolg zal de Raad van Bestuur en het management van de Vennootschap veel flexibiliteit bezitten in de aanwending van de netto-opbrengsten van de Verrichting.</p>
-------------	---

E.3	<p>Beschrijving van de voorwaarden van de aanbieding</p> <p>1. Algemene modaliteiten van de Verrichting:</p> <p>De Verrichting bestaat uit het Aanbod en de Private Plaatsing. Het Aanbod is een openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders aanhouden, dan wel die beleggers hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode. Tevens kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de uitoefening van Scrips die werden verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips (dit zijn de effecten waarin de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode automatisch zijn omgezet).</p> <p>De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in overeenstemming met een principebesluit van de Raad van Bestuur van 5 mei 2015 in het kader van het toegestaan kapitaal. De beslissing tot kapitaalverhoging is genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De goedkeuring van het Prospectus en de statutenwijziging (die voortvloeit uit de kapitaalverhoging) door de FSMA; – De ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst uit hoofde van één van haar bepalingen; en – De bevestiging van de notering van de Voorkeurrechten en de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk uitgifte. <p>2. Bedrag van de Verrichting:</p> <p>Indien op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) 76.224.676 EUR. Als op de Verrichting niet volledig wordt ingeschreven, heeft de Vennootschap het recht om het kapitaal te verhogen voor het bedrag waarop daadwerkelijk werd ingeschreven. Er werd geen minimumbedrag bepaald voor de Verrichting.</p> <p>3. Inschrijvingsprijs en Inschrijvingsratio:</p> <p>De Inschrijvingsprijs is gelijk aan 60,50 EUR per Nieuw Aandeel. Deze Inschrijvingsprijs vertegenwoordigt een korting van 17,34% t.o.v. de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels op 4 mei 2015 (na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015 van 3,10 EUR, dat naar verwachting zal worden goedgekeurd door (en uitbetaald na) de jaarvergadering van 3 juli 2015), zijnde 73,20 EUR. De houders van Voorkeurrechten kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen volgens een Inschrijvingsratio van één Nieuw Aandeel voor zes Voorkeurrechten die zij in bezit houden. Behoudens de Inschrijvingsratio, is er geen minimaal of maximaal bedrag waarvoor in het kader van de Verrichting met Voorkeurrecht kan worden ingeschreven. Alle Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders of houders van Voorkeurrechten en inschrijvers via Scrips inschrijven met toepassing van de Inschrijvingsratio, zullen hen worden toegekend. Alle inschrijvingen zijn bindend en onherroepelijk, behalve in geval van, en onder de toepasselijke voorwaarden, de publicatie van een aanvulling op het Prospectus.</p> <p>De Inschrijvingsprijs werd bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door de Managers, op 5 mei 2015, onder meer op basis van de koers van het Aandeel op Euronext Brussels (na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015), waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door de Managers, in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.</p>
------------	--

<p>4. Inschrijvingsperiode en procedure van inschrijving met Voorkeurrecht:</p> <p>De Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht loopt van 7 mei 2015 (vanaf 08u00) tot en met 21 mei 2015 (tot 16u00).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor Bestaande Aandeelhouders die hun Bestaande Aandelen in gedematerialiseerde vorm (op een effectenrekening) aanhouden, zal het overeenstemmend aantal Voorkeurrechten automatisch in hun effectenrekening bij hun bank of andere financiële tussenpersoon worden geboekt. Zij zullen in principe door hun financiële instelling worden geïnformeerd over de procedure die zij dienen te volgen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen op Euronext Brussels. • Bestaande Aandeelhouders wiens Bestaande Aandelen zijn ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap, zullen, op het in het aandelenregister opgegeven adres, een brief van Retail Estates NV ontvangen waarin zij worden geïnformeerd over het totale aantal Voorkeurrechten waarop zij recht hebben en over de procedure die zij dienen te volgen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen op Euronext Brussels. <p>Inschrijvingen op het Aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de Bestaande Aandeelhouders of houders van Voorkeurrechten worden geregistreerd bij de Managers en de Loketinstellingen, indien zij daar een klantenrekening hebben, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het Aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.</p> <p>Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per Nieuw Aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal Voorkeurrechten indienen bij de Managers of één van de Loketinstellingen. Voor de gedematerialiseerde Voorkeurrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 22 uit hun effectenrekening boeken.</p> <p>De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Verrichting te herroepen of op te schorten als er zich na het begin van de Inschrijvingsperiode een gebeurtenis voordoet waarvan het effect het succes van de Verrichting of de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de secundaire markten waarschijnlijk aanzienlijk en negatief kan beïnvloeden. Als er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen inschrijvers op het Aanbod het recht hebben om hun inschrijvingen van vóór de publicatie van de aanvulling, in te trekken.</p> <p>5. Voorkeurrecht verhandelbaar op Euronext Brussels:</p> <p>Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 22. Het Voorkeurrecht wordt tijdens de Inschrijvingsperiode genoteerd op Euronext Brussels onder ISIN code BE0970141447 en kan afzonderlijk van de Bestaande Aandelen worden verhandeld. Bestaande Aandeelhouders en beleggers die Voorkeurrechten houden, maar die niet het precieze aantal Voorkeurrechten bezitten om in te schrijven op één Nieuw Aandeel of een veelvoud van Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode kiezen om:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) het ontbrekende aantal Voorkeurrechten te kopen op Euronext Brussels om in te schrijven op één bijkomend Nieuw Aandeel; of (ii) hun overtollige Voorkeurrechten te verkopen; of (iii) niets te doen in afwachting van de (eventuele) betaling van de netto-opbrengst van de Scrips.
--

6. Private Plaatsing van de Scrips:

Op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode worden de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten automatisch omgezet in een gelijk aantal Scrips. Deze Scrips zullen worden verkocht door de Managers via een Private Plaatsing van Scrips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbidding tot aankoop van de Scrips of inschrijving op de onderliggende Nieuwe Aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving. Aan de hand van een boekbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de Scrips worden vastgesteld. Beleggers die Scrips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

De Private Plaatsing van de Scrips zal slechts plaatsvinden indien tijdens de Inschrijvingsperiode niet alle Voorkeurrechten werden uitgeoefend, zo spoedig mogelijk na de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode, en dit in principe op 26 mei 2015.

De netto-opbrengst van de verkoop van Scrips, na aftrek van kosten (naar beneden afgerond tot op één eurocent per niet-uitgeoefend Voorkeurrecht), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende Voorkeurrechten. De netto-opbrengst van de Scrips zal worden bekendgemaakt in de Belgische pers op 27 mei 2015 en zal aan de houders van coupon nr. 22 beschikbaar worden gesteld vanaf 28 mei 2015 na voorlegging van coupon nr. 22. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. Retail Estates NV noch de Managers of enige andere persoon die de Scrips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan netto-opbrengst van de Scrips uit de verkoop van Scrips in de Private Plaatsing.

Als de netto-opbrengst van de Scrips minder bedraagt dan 0,01 EUR per coupon nr. 22, zullen de houders van deze coupon geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal de totale netto-opbrengst van de Scrips worden overgedragen aan Retail Estates NV.

7. Betaling, levering en vorm van de Nieuwe Aandelen:

De betaaldatum voor de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven met Voorkeurrechten of Scrips, is 28 mei 2015. De Nieuwe Aandelen zullen op diezelfde dag worden geleverd aan de inschrijvers in de vorm van gedematerialiseerde effecten (geboekt in de effectenrekening van de inschrijver). Aanvragen voor inschrijvingen op naam, zullen door Retail Estates NV zo spoedig mogelijk worden geregistreerd in het aandelenregister van de vennootschap.

8. Dividendgerechtigheid:

De Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar dat een aanvang nam op 1 april 2015 en afsluit op 31 maart 2016.

De Bestaande Aandelen zullen delen in het resultaat van het vorige boekjaar dat een aanvang nam op 1 april 2014 en afgesloten is op 31 maart 2015. De jaarvergadering van 3 juli 2015 zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2014/2015 besluiten over het jaardividend 2014/2015. De Raad van Bestuur zal een jaardividend 2014/2015 voorstellen van (afgerond) 3,10 EUR bruto (2,32 EUR netto na aftrek van 25% roerende voorheffing). Het jaardividend 2014/2015 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 21 van de Bestaande Aandelen, die zal worden onthecht vóór de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen, op 6 mei 2015, na de sluiting van de handel op Euronext Brussels.

Het moet worden opgemerkt dat coupon nr. 21 geen dividend, interimdividend of tussentijds dividend vertegenwoordigt, maar eerder een recht, dat voorwaardelijk is aan de beslissing van de jaarvergadering 2014/2015 om de enkelvoudige jaarrekening 2014/2015 (waaruit voldoende winst voor de uitbetaling van het voorgestelde jaardividend 2014/2015 blijkt) goed te keuren, met inbegrip van het voorgestelde jaardividend 2014/2015. Coupon nr. 21 wordt niet genoteerd.

9. Plaatsingsovereenkomst:

Retail Estates NV, KBC Securities NV en ING België verwachten om op of rond 26 mei 2015 een Plaatsingsovereenkomst af te sluiten voor respectievelijk 50% voor elk van de Managers.

Overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden die zullen worden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst, zal elk van de Managers er afzonderlijk en niet-hoofdelijk mee instemmen om de Verrichting voor zijn hiervoor vermelde respectievelijk percentage te onderschrijven door inschrijving op, en betaling van, alle Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting, met het oog op de onmiddellijke doorlevering van de Nieuwe Aandelen aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting, wordt gewaarborgd, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven.

10. Onherroepelijke beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders:

Bepaalde Bestaande Aandeelhouders hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om in te schrijven op 428.601 Nieuwe Aandelen:

Bestaande Aandeelhouder	Aantal Voorkeurrechten (t.o.v. het totaal max. aantal Voorkeurrechten) (%)	Aantal Nieuwe Aandelen (t.o.v. het totaal max. aantal Nieuwe Aandelen)(%)
Leasinvest Real Estate Comm. VA	764.106	127.351
Belfius Insurance NV	620.652	103.442
KBC Verzekeringen NV	242.078	40.346
Axa Belgium NV	545.637	90.939
Federale Verzekeringen	399.143	66.523
TOTAAL	2.571.616	428.601

25.930.360,50 EUR van het totale bedrag van de Verrichting, zijnde 34,02% van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders.

	<p>11. Verwachte kalender:</p> <p>Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden verloopt de Verrichting zoals hierna aangegeven. In geval van wijzigingen in dit schema zal dit via de pers worden bekend gemaakt.</p>																																				
	<table border="1"> <tr> <td>Publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bericht betreffende de kapitaalverhoging met Voorkeurrecht, met toepassing van artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen</td> <td>29 april 2015</td> </tr> <tr> <td>Principebesluit van de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs</td> <td>5 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Persbericht met de modaliteiten van de Verrichting</td> <td>6 mei 2015 (vóór beurs)</td> </tr> <tr> <td>Onthechting coupon nr 21 die het jaardividend voor het boekjaar 2014/2015 vertegenwoordigt</td> <td>6 mei 2015 na beurs</td> </tr> <tr> <td>Onthechting coupon nr 22 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt</td> <td>6 mei 2015 na beurs</td> </tr> <tr> <td>Verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrecht en ex-jaardividend</td> <td>7 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Placard met aankondiging van de Verrichting en publicatie van het Prospectus</td> <td>7 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Opening Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht en begin notering Voorkeurrecht</td> <td>7 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Einde notering Voorkeurrecht</td> <td>21 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Afsluiting Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht</td> <td>21 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Persbericht met resultaat van het Aanbod met Voorkeurrecht (vóór beursopening)</td> <td>26 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips</td> <td>26 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips</td> <td>26 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Placard met de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips</td> <td>27 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Settlement: betaling van de Inschrijvingsprijs en levering van de Nieuwe Aandelen</td> <td>28 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels</td> <td>28 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaarstelling verkoopopbrengst Scrips</td> <td>28 mei 2015</td> </tr> <tr> <td>Publicatie resultaten boekjaar 2014/2015</td> <td>29 mei 2015</td> </tr> </table>	Publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bericht betreffende de kapitaalverhoging met Voorkeurrecht, met toepassing van artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	29 april 2015	Principebesluit van de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	5 mei 2015	Persbericht met de modaliteiten van de Verrichting	6 mei 2015 (vóór beurs)	Onthechting coupon nr 21 die het jaardividend voor het boekjaar 2014/2015 vertegenwoordigt	6 mei 2015 na beurs	Onthechting coupon nr 22 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt	6 mei 2015 na beurs	Verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrecht en ex-jaardividend	7 mei 2015	Placard met aankondiging van de Verrichting en publicatie van het Prospectus	7 mei 2015	Opening Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht en begin notering Voorkeurrecht	7 mei 2015	Einde notering Voorkeurrecht	21 mei 2015	Afsluiting Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht	21 mei 2015	Persbericht met resultaat van het Aanbod met Voorkeurrecht (vóór beursopening)	26 mei 2015	Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	26 mei 2015	Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	26 mei 2015	Placard met de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips	27 mei 2015	Settlement: betaling van de Inschrijvingsprijs en levering van de Nieuwe Aandelen	28 mei 2015	Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	28 mei 2015	Betaalbaarstelling verkoopopbrengst Scrips	28 mei 2015	Publicatie resultaten boekjaar 2014/2015	29 mei 2015
Publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bericht betreffende de kapitaalverhoging met Voorkeurrecht, met toepassing van artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	29 april 2015																																				
Principebesluit van de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	5 mei 2015																																				
Persbericht met de modaliteiten van de Verrichting	6 mei 2015 (vóór beurs)																																				
Onthechting coupon nr 21 die het jaardividend voor het boekjaar 2014/2015 vertegenwoordigt	6 mei 2015 na beurs																																				
Onthechting coupon nr 22 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt	6 mei 2015 na beurs																																				
Verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrecht en ex-jaardividend	7 mei 2015																																				
Placard met aankondiging van de Verrichting en publicatie van het Prospectus	7 mei 2015																																				
Opening Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht en begin notering Voorkeurrecht	7 mei 2015																																				
Einde notering Voorkeurrecht	21 mei 2015																																				
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht	21 mei 2015																																				
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Voorkeurrecht (vóór beursopening)	26 mei 2015																																				
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	26 mei 2015																																				
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	26 mei 2015																																				
Placard met de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips	27 mei 2015																																				
Settlement: betaling van de Inschrijvingsprijs en levering van de Nieuwe Aandelen	28 mei 2015																																				
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	28 mei 2015																																				
Betaalbaarstelling verkoopopbrengst Scrips	28 mei 2015																																				
Publicatie resultaten boekjaar 2014/2015	29 mei 2015																																				
E.4	<p>Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor de uitgifte/aanbieding</p> <p>De Managers zullen naar verwachting op of omstreeks 26 mei 2015 een Plaatsingsovereenkomst afsluiten met Retail Estates NV.</p> <p>KBC Groep NV, de moeder vennootschap van KBC Securities NV, heeft een belangrijke deelneming in Retail Estates NV en is via haar dochtervennootschap KBC Verzekeringen NV één van de Bestaande Aandeelhouders die een inschrijvingsverbintenis hebben aangegaan in het kader van de Verrichting. KBC Bank NV (een verbonden vennootschap van KBC Securities NV) en haar verbonden vennootschappen hebben bankdiensten verstrekt aan de Groep en zullen dit in de toekomst blijven doen, met inbegrip van kredietverstrekking.</p> <p>ING België NV en haar verbonden vennootschappen hebben bankdiensten verstrekt aan de Groep en zullen dit in de toekomst blijven doen, met inbegrip van kredietverstrekking.</p> <p>Belfius Insurance NV, een verbonden vennootschap van Belfius Bank NV, heeft een belangrijke deelneming in Retail Estates NV en is één van de Bestaande Aandeelhouders die een inschrijvingsverbintenis hebben aangegaan in het kader van de Verrichting. Belfius Bank NV en haar verbonden vennootschappen hebben bankdiensten verstrekt aan de Groep en zullen dit in de toekomst blijven doen, met inbegrip van kredietverstrekking.</p> <p>De Vennootschap heeft een "liquidity provider overeenkomst" afgesloten met KBC Securities NV om de handelbaarheid van haar aandelen te bevorderen. Deze ontvangt hiervoor een vergoeding van 25.000 EUR (excl. BTW) per jaar.</p> <p>Geen enkele bestuurder van de Vennootschap heeft op de Datum van het Prospectus te kennen gegeven te zullen inschrijven op de Verrichting.</p>																																				

E.5	<p>Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de Aandelen te verkopen Lock-up - Standstill</p> <p>KBC Securities en ING België treden op als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners.</p> <p>In de Plaatsingsovereenkomst zal de Vennootschap er zich toe verbinden om gedurende een periode vanaf de datum van ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst tot en met de 180ste kalenderdag vanaf de afsluitingsdatum van de Verrichting, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Managers, die niet onredelijk zal worden geweigerd of uitgesteld: (i) geen aandelen, warrants of andere effecten uit te geven (of pogen uit te geven) tegen contanten, of hiervoor enig aanbod tot inschrijving te solliciteren, en geen opties, converteerbare effecten of andere rechten om in te schrijven op aandelen tegen contanten, toe te kennen en geen overeenkomst (met inbegrip van afgeleide transacties) of verbintenis met een gelijkaardig effect af te sluiten, en/of (ii) geen van haar effecten aan te kopen of haar kapitaal te verminderen.</p> <p>De Managers erkennen dat het een deel is van de strategie van de Vennootschap om rechtstreeks of onrechtstreeks rechten op activa te verkrijgen tegen uitgifte van aandelen (via inbreng in natura, vennootschapsrechtelijke herstructureringen of anderszins) wanneer zich mogelijkheden daartoe voordoen. De standstill verbintenissen van de Vennootschap zullen daaraan geen afbreuk doen.</p> <p>Met betrekking tot de Nieuwe Aandelen werden geen "lock-up" verbintenissen aangegaan.</p>						
E.6	<p>Verwatering voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod met uitoefening van al hun Voorkeurrechten</p> <p>Bestaande Aandeelhouders die al hun Voorkeurrechten uitoefenen, zullen geen verwatering ondervinden met betrekking tot stemrechten en dividendrechten. Bestaande Aandeelhouders die ervoor kiezen de Voorkeurrechten die ze bezitten (in het geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten zoals hieronder beschreven, en zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit.</p> <p>Dit risico ontstaat door het feit dat de Verrichting gebeurt aan een Inschrijvingsprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien zou de waarde van de Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Inschrijvingsprijs lager is dan de huidige beurskoers. De Bestaande Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Voorkeurrechten niet kunnen overdragen aan hun theoretische waarde (en de prijs waaraan Scrips zouden worden verkocht niet leidt tot een betaling met betrekking tot de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten van een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde).</p> <p>De gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod (in de veronderstelling dat op de Verrichting volledig wordt ingeschreven) worden hieronder beschreven:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Aandelenbezit in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen</td> <td>0,86%</td> </tr> </tbody> </table>		Aandelenbezit in %	Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%	Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,86%
	Aandelenbezit in %						
Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%						
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,86%						
E.7	<p>Geraamde kosten die door de emittent aan de belegger worden aangerekend</p> <p>Er worden geen kosten door de Vennootschap aan de belegger aangerekend voor inschrijvingen op het Aanbod. De belegger dient zich te informeren over eventuele kosten die door andere financiële tussenpersonen dan de Managers en de Loketinstellingen in rekening zouden worden gebracht bij inschrijving op het Aanbod. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.</p>						

2. RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Retail Estates NV is van oordeel dat de volgende factoren van belang kunnen zijn in verband met een deelname aan de Verrichting. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen. De risicofactoren kunnen betrekking hebben op de Vennootschap of enige van haar dochtervennootschappen (samen, de Groep).

Daarnaast worden bepaalde factoren die van belang zijn voor doeleinden van de beoordeling van het marktrisico verbonden aan de Nieuwe Aandelen, hieronder beschreven.

Retail Estates NV is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren een weergave zijn van de belangrijkste risico's verbonden aan een belegging in de Groep, de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips, met dien verstande dat er nog andere risico's bestaan die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door Retail Estates NV niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien. De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun commerciële gevolgen. Potentiële beleggers moeten tevens kennis nemen van de gedetailleerde informatie die elders of via opname door verwijzing in dit Prospectus wordt opgenomen en dienen hun eigen oordeel te vormen, in het licht van hun eigen omstandigheden, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Voorts dienen potentiële beleggers, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, hun effectenmakelaar, bankier, advocaat, accountant, of andere financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen indien zij dit nodig achten.

Risicofactoren met betrekking tot de Vennootschap, de Groep en de Verrichting

Alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips, moeten potentiële beleggers zorgvuldig alle informatie opgenomen in dit Prospectus overwegen, met inbegrip van de hiernavolgende specifieke risico's en onzekerheden. Indien één van de hiernavolgende factoren zich voordoet, zouden de activiteiten, het resultaat, het rendement, de financiële positie en/of vooruitzichten van de Groep in belangrijke mate negatief kunnen worden beïnvloed. In dergelijk geval, kan de koers of de intrinsieke waarde van de Aandelen, of het eraan verbonden dividend, dalen en kan een belegger een deel of het geheel van zijn belegging verliezen. Retail Estates NV is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren alsook deze elders opgenomen in dit Prospectus, een weergave zijn van de voornaamste risico's en onzekerheden die, op Datum van dit Prospectus, relevant worden geacht in het kader van een belegging in de Groep en de Nieuwe Aandelen, met dien verstande dat er nog andere risico's bestaan die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door Retail Estates NV niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien. Retail Estates NV beweert niet dat onderstaande verklaringen met betrekking tot de risico's verbonden aan het beleggen in de Groep of in de Nieuwe Aandelen exhaustief zijn.

2.1. Risico's in verband met de Groep en haar activiteiten

2.1.1. Marktrisico's

RISICO'S VERBONDEN AAN DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR

De Groep is blootgesteld aan lokale, regionale, nationale en internationale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen die de markten kunnen beïnvloeden waarin de huurders van Retail Estates NV actief zijn. Bovendien volgt de waarde-evolutie van vastgoed buiten de gebruikelijke effecten van vraag en aanbod naar winkelpanden vanwege kandidaat-huurders ook nog wijzigingen die louter gedreven worden door de monetaire markten en de investeringsalternatieven die er zich aanbieden. Wijzigingen in de voornaamste macro-economische indicatoren of een algemene economische vertraging die zich zou voordoen in één of meer van deze markten, kan een negatieve weerslag hebben op:

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

Op Datum van het Prospectus heeft de Groep in haar relatie met haar huurders vooralsnog weinig gevolgen ondervonden van de negatieve omzetevolutie van een aantal huurders in hun specifiek segment van de winkelmarkt. Zo bestendigen

zowel de bezettingsgraad¹ (98,61% op 31 december 2014, ten opzichte van 98,17% op 31 maart 2014) als het huurincasso zich op een historisch hoog niveau (uitstaande klantenvorderingen bedragen 0,61 mio EUR op 31 december 2014 ten opzichte van 0,42 mio EUR op 31 maart 2014). De vastgestelde resistentie vindt allicht zijn oorzaak in het consumentengedrag dat de activiteiten van de huurders van de Groep (die hoofdzakelijk discounters zijn) ten goede komt. Een eventuele terugloop van de consumptiebestedingen die ook de omzetcijfers van de huurders van de Groep zou treffen, kan evenwel risico's voor de Groep opleveren voor haar activiteitsniveau en ontwikkelingsperspectieven. Een negatieve invloed van de economische conjunctuur die leidt tot een dalende omzet van de huurders van de Groep zou immers een indirect effect kunnen hebben op de investeringen in, en verhuringen van, perifeer winkelvastgoed (daling van de vraag). In de retailsector wordt dit risico van huurdaling en verhuis echter doorgaans afgezwakt door de grote trouw die huurders van perifeer winkelvastgoed in principe betuigen aan hun verkooppunten. Dit is het gevolg van enerzijds de kwaliteit van de ligging en anderzijds de toekenning van de socio-economische vergunning, die met betrekking tot het gebouw wordt afgeleverd aan de eigenaar en die geen verband houdt met de identiteit van de huurder. Bovendien worden dergelijke panden in ruwbouwtoestand (zgn. "casco toestand") verhuurd en investeren huurders doorgaans belangrijke bedragen in de winkelinrichting, waardoor ze in het algemeen minder snel geneigd zijn te verhuizen.

In het bijzonder dient in deze context aandacht gegeven te worden aan de evolutie van het relatieve belang van diverse verkoopkanalen waarover de detailhandel beschikt. Deze bestaan zowel uit de klassieke kanalen zoals winkels in centrumlocaties en winkelcentra, buurtwinkels, hyper- en supermarkten en grootschalige perifere winkels, maar ook uit de verkoop op afstand via postorderbedrijven of via internethandel. Het relatieve belang van elk van deze individuele kanalen wijzigt constant. Per saldo is de perifere detailhandel en in het bijzonder de winkeloppervlakten van het type waarin de Groep investeert in de voorbije 25 jaar als één van de winnaars uit de bus gekomen. Verschillende huurders van de Groep hebben de troeven van de verkoop op afstand in hun winkelconcept geïntegreerd en dit zelfs tot in hun verkooppunten, wat hun marktpositie ten goede komt. Indien het verkoopkanaal waarin de Groep investeert echter aan belang zou verliezen, zal dit onvermijdelijk de rentabiliteit van haar huurders schaden en de huurwaarden onder druk zetten.

- *de ontwikkeling van de rentetarieven:* niveauschommelingen van de rentetarieven kunnen in beperkte mate een invloed hebben op de omvang van de financiële lasten van de Groep gelet op het gevoerde rente-indekkingsbeleid. De hoge graad van dekking van de rentevoeten laat slechts met vertraging toe om rentedalingen te vertalen in een daling van de gemiddelde rentevoet. Wel wordt in aanzienlijke mate een invloed vastgesteld op de reële waarde van de door de Groep aangehouden afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de geconsolideerde jaarrekening zoals volgens de boekhoudnorm IAS 39. Een daling van de rentetarieven zou, gelet op de verregaande afdekking door de Groep van de rente-evoluties door afdekkingsinstrumenten (per 31 december 2014 zijn 95% van de kredieten van de Groep gefinancierd met een vaste rentevoet, dan wel ingedekt door een interest rate swap die een vlottende rentevoet omzet in een vaste rentevoet), slechts in beperkte mate de financiële lasten verminderen maar daarentegen wel aanleiding geven tot een significante negatieve evolutie van de waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten in de geconsolideerde jaarrekening. De gemiddelde interestkost van de bankleningen die de Groep heeft aangegaan toont een dalende trend door het aflopen van rente-indekkingscontracten afgesloten in de aanloop van de financiële crisis in 2008 en hun vervanging door nieuwe rente-indekkingsinstrumenten aan substantieel lagere tarieven, die in de lijn liggen van de sterke daling die de markt gekend heeft sinds 2008. De Groep bezit enkel toegelaten rente-afdekkingsinstrumenten, die dienen om het rente-risico te dekken, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen, en dit in overeenstemming met de geldende wetgeving voor GV's. De daling van de kortetermijn-rentetarieven sinds het afsluiten van de diverse rente-afdekkingsinstrumenten heeft per 31 december 2014 een negatieve variatie in de reële waarde van deze instrumenten tot gevolg gehad voor een bedrag van 25,60 mio EUR, wat een verslechtering vertegenwoordigt ten opzichte van 31 maart 2014 toen deze negatieve variatie nog 23,88 mio EUR bedroeg.
- *de ontwikkeling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille:* de waardering van de vastgoedportefeuille van de Groep heeft een impact op de geconsolideerde resultatenrekening en op de schuldgraad. Rekening houdend met de gegevens (o.m. inzake eigen vermogen, schuldpositie en omvang van de portefeuille) op datum van dit Prospectus (dus vóór de Verrichting), zou bij een eventuele waardedaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zoals bedoeld in IAS 40) van 174,77 mio EUR, de maximale schuldgraad van 65% worden overschreden. Dergelijke waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 1,98% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huurwaarden (bij gelijkblijvende yield zouden de huurwaarden met 12,09 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds het verwerven van het statuut van openbare GVV (en daaraan voorafgaand, dat van openbare vastgoedbevak) steeds gestegen of minstens stabiel gebleven (op 31 december 2014 en 31 maart 2014 bedroeg de reële waarde respectievelijk 801,06 mio EUR en 745,92 mio EUR). Op Datum van dit Prospectus meent de Vennootschap dat er geen indicaties zijn in de markt die een stijging van de yield doen vermoeden. Door de evolutie in de monetaire markten die de beschikbaarheid van kapitaal

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

verhoogd hebben, meent de Vennootschap dat zich op korte termijn eerder een daling dan een stijging van de yield aandient. Op Datum van dit Prospectus is er geen noemenswaardige leegstand in het marktsegment van de baanwinkels. De vraag naar baanwinkels wordt echter beperkt door de teruggelopen financieringsmogelijkheden van de kandidaat-huurders. Het voorgaande resulteerde tot op heden in een beperkte druk op de huurprijzen. Mochten er zich toch substantiële waardedalingen van de vastgoedportefeuille voordoen die de schuldgraad boven 65% zouden doen uitstijgen, kan de Groep o.m. overgaan tot de verkoop van een aantal van haar panden. Retail Estates NV is er in het verleden doorgaans in geslaagd panden te verkopen tegen de reële waarde ervan. In het boekjaar 2013/2014 werden bijvoorbeeld 4 panden en 2 appartementen in ruwbouwstaat verkocht met een netto-verkoopprijs van 5,07 mio EUR. Globaal genomen werden deze panden verkocht tegen hun geschatte investeringswaarde.

- *de solvabiliteit van de huurders*: de economische vertraging verhoogt het risico van het vertrek of wanbetaling van de huidige huurders (en andere medecontractanten van de Groep) en het risico dat geen nieuwe huurders zouden worden gevonden voor de ruimten die zouden komen leeg te staan. Bovendien dient vermeld te worden dat de solvabiliteit van de huurders negatief kan beïnvloed worden door de negatieve evolutie van de solvabiliteit van sommige van hun aandeelhouders. Een Belgisch winkelbedrijf dat behoort tot een internationale groep kan in zijn mogelijkheden beperkt worden door de financiële noden van zusterbedrijven of moederbedrijven die in andere Europese markten actief zijn en waar meer druk op hun bedrijfsresultaten ontstaan is door de terugloop van de detailhandelsverkoop.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDMARKT IN HAAR GEHEEL

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van het vastgoed dat de Groep bezit, worden sterk beïnvloed door vraag en aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector en bovendien door macro-economische factoren die verbonden zijn aan de monetaire markten. Het gebrek aan investeringsalternatieven veroorzaakt een gestegen belangstelling voor vastgoedbeleggingen, ook bij beleggers die louter rendementsgericht zijn. Niet iedereen verrekent in zijn rendementsverwachting nog de risico's die eigen zijn aan de diverse vastgoedmarkten.

De belangrijkste risico's waaraan de Groep is blootgesteld betreffen het eventuele overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en de daling van 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 GROEP

Elke investering houdt bepaalde risico's in. Dat geldt ook voor investeringen in vastgoed. De belegging in een GWV met een gediversifieerde vastgoedportefeuille biedt een zekere risicospreiding. Onder meer vanuit volgende oogpunten is de vastgoedportefeuille van de Groep echter slechts op beperkte wijze gediversifieerd:

- **lokale effecten**: bij een ongelijkmatige evolutie van het consumentenvertrouwen en/of de werkloosheid per regio of gemeente kunnen lokaal bij de huurders aanzienlijke omzetzakelijke dalingen optreden;
- **commercieel**: de 20 belangrijkste huurders van de Groep vertegenwoordigden 56,97% van het huurincasso (219 van de 553 winkelpanden) per 31 december 2014. Deze panden vertegenwoordigen 53,95% van de totale verhuurbare oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. Geen van deze huurders bezet onroerende goederen die één vastgoed geheel zouden vormen, dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa van Retail Estates NV vertegenwoordigt. Deze bedrijven behoren tot de leidinggevende filiaalbedrijven in de sectoren waarin ze werkzaam zijn en vertegenwoordigen in principe een kleiner risico dan zelfstandige uitbaters van individuele winkelpanden. Indien zij echter onverwacht in financiële problemen zouden komen, zou dit een significante impact kunnen hebben.

2.1.2. Operationele en vastgoedgebonden risico's

RISICO VERBONDEN AAN DE HUURINKOMSTEN

De duurzaamheid van de cashflows van de Groep is hoofdzakelijk afhankelijk van de zekerheid op lange termijn van de huurinkomsten. De Groep is echter blootgesteld aan het risico van huurderving verbonden aan het vertrek van huurders op de tussentijdse vervaldag of bij verstrijken van het huurcontract. In dergelijke gevallen is het immers niet uitgesloten dat nieuwe huurcontracten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurcontracten, terwijl de met de verhuur verbonden kosten meestal niet evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd. Dit betekent dan ook dat het risico niet kan worden uitgesloten dat de netto huurinkomsten 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 onder de Belgische handelshuurwetgeving).

Indien in het kader van een negatieve evolutie van de consumentenbestedingen de omzet van de huurders van de Groep 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 slechts aan lagere huurprijzen kunnen geschieden, wat een negatieve impact zou hebben op de bezettingsgraad en 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 Groep hoofdzakelijk discounters zijn, heeft de Groep hiervan op Datum van dit Prospectus slechts een beperkt effect ondervonden. In de periode van 1 april 2015 tot 31 maart 2016 lopen (op geconsolideerde basis) 18 huurovereenkomsten af, die totale huurinkomsten van 1,51 mio EUR vertegenwoordigen.

RISICO VAN LEEGSTAND EN VERLIES AAN HUURINKOMSTEN

De bezettingsgraad op 31 december 2014 bedroeg 98,61% (98,17% op 31 maart 2014). De leegstaande panden zijn echter vaak reeds het voorwerp van een handelshuurovereenkomst onder opschortende voorwaarden (bouwvergunning, socio-economische vergunning).

Op basis van de gegevens per 31 december 2014, zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de Groep een pro forma weerslag hebben op de huurinkomsten van de Groep van ongeveer 0,54 mio EUR op jaarbasis.

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 discount-imago van de meerderheid van de huurders van de Groep beschermt die huurders wel tegen de effecten van een lichte terugloop van het consumentenvertrouwen, maar bij een aanhoudende en/of diepe terugval van consumentenbestedingen is er omzetverlies te verwachten bij alle bedrijven die in de detailhandel actief zijn. Bij een omzetzakelijke daling kan de rentabiliteit van de activiteiten van de huurders bij alle of sommige van hun verkooppunten onder druk komen te staan, waardoor het risico bestaat dat huurders op de driejaarlijkse vervaldag hun huurovereenkomst opzeggen of bij de afloop van de huurovereenkomst de huur niet verlengen.

RISICO VAN HET FINANCIËEL IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE HUURDERS

De Groep 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 Groep niet verzekerd voor wanbetaling door de huurders.

Teneinde te trachten dit risico te beperken, heeft de Groep een procedure ingevoerd voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Bovendien wordt, in overeenstemming met de gangbare marktpraktijk, van de huurders, afhankelijk onder meer van hun risicoprofiel, doorgaans een huurwaarborg van 3 à 6 maanden huur geëist bovenop de wettelijke voorrechten die verhuurders genieten op 50% van de inboedel van het gebouw. Dit voorrecht wordt in de praktijk thans op twee manieren uitgehold; enerzijds ingevolge de Wet van 11 juli 2013² waardoor de beperking van het pand op de voorraden tot 50% wegvalt en de pandhoudende schuldeiser voortaan 100% van het pand op de voorraden kan ten gelde maken en dit ten nadele van het voorrecht van de verhuurder; anderzijds kan de huurder ingevolge de WCO-wetgeving³ de inboedel van het verhuurde pand verkopen zonder rekening te houden met eventuele openstaande schuldvorderingen van de verhuurder, en dit terwijl de handelshuur niet kan worden beëindigd tijdens de opschorting van betaling van schulden. De wetgeving op de handelshuurovereenkomsten biedt de huurders bovendien een uitgebreide en langdurige bescherming die bij betwistingen door de bevoegde rechtbanken dikwijls soepel in het voordeel van de huurder wordt geïnterpreteerd. Deze huurwaarborgen kunnen dan ook ontoereikend zijn.

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

De Groep is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille, zoals blijkt uit de waarderingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (zie Hoofdstuk 8.2.5, "Waardering"). Op basis van de gegevens per 31 december 2014, zou een negatieve variatie van 1% van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium pro

² Wet van 11 juli 2013 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de zakelijke zekerheden op roerende goederen betreft. De inwerkingtreding van deze wet is uitgesteld naar 1 januari 2017.

³ Wet van 31 januari 2009 betreffende de continuïteit van de ondernemingen.

forma een weerslag hebben van ongeveer 8,01 mio EUR op het nettoresultaat, van ongeveer 1,06 EUR op de intrinsieke waarde per Aandeel (vóór de Verrichting) en van ongeveer 0,50% op de schuldgraad.

RISICO VAN SCHADEGEVALLEN

De Groep is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld vandalisme, brand en explosie) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken, worden de gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer voornoemde risico's, storm en waterschade dekken) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 379,85 mio EUR per 31 december 2014. Dit bedrag vertegenwoordigt 47,41% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (801,06 mio EUR). De dekking is tot een door de Vennootschap bepaald bedrag beperkt, in functie van de nieuwbouwwaarde. Sommige elementen zijn echter van dekking uitgesloten (onder meer slijtage, ouderdom, geleidelijk verval en asbest). Mocht zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Groep voordoen, zou dit aanzienlijke financiële gevolgen voor de Groep kunnen hebben door stijging van de verzekeringspremies. Het risico op huurderiving bij een schadegeval waarbij een onroerend goed geheel of gedeeltelijk onbruikbaar wordt, is verzekerd gedurende een periode van ten hoogste 36 maanden. Tot aan de heroprichting van het gebouw, wordt de huurderiving vergoed op basis van de huurinkomsten die gelden op het ogenblik van het schadegeval.

In de drie jaren vóór de Datum van dit Prospectus, werd slechts één winkelpand van de Groep door brand vernietigd. In haar winkelpark Crescend'eau te Verviers werd de Groep in 2014 slachtoffer van een daad van vandalisme die een kleiner winkelpand trof. Dit pand is volledig uitgebrand en werd heropgebouwd. De schade bedroeg 0,43 mio EUR en werd door de verzekeraar vergoed.

Schade aan gebouwen in aanbouw is verzekerd door de Groep voor zover deze niet onder de aansprakelijkheid van de aannemer valt. In de drie jaren vóór de Datum van dit Prospectus, deden zich geen schadegevallen voor met betrekking tot gebouwen in aanbouw die niet ten laste van aannemers vielen.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN GROTE WERKEN

Afhankelijk van de huursituatie van de gebouwen, voert de Groep 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 op 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, hanteert de Groep een technische en budgettaire opvolging en een gedetailleerde planning.

Hoewel de Groep bij de onderhandeling van de contracten met de algemene aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken (waaronder vertraging, overschrijding van het budget en organisatorische problemen) tracht te beperken, kunnen deze echter niet volledig worden uitgesloten. In de drie jaren vóór de Datum van dit Prospectus, deden zich geen aanmerkelijke vertragingen in de oplevering van de nieuwbouw winkelpanden voor.

Bovendien brengt de aanhoudende slechte conjunctuur in de bouwsector met zich mee dat de tienjarige waarborg die door algemene aannemers wettelijk verstrekt wordt voor de door hun opgerichte nieuwbouwpanden uitgehold kan worden door onverwachte falingen van sommige aannemers. Zo werd de Groep geconfronteerd met het faillissement van de industriebouwer Gebroeders Van Maercke die voor de Groep in 2013/2014 een distributiecentrum te Aalst (Erembodegem) gebouwd heeft. In dergelijke situaties blijft een verhaal op architect en onderaannemers mogelijk, maar is de uitoefening ervan complexer.

RISICO MBT WIJZIGING VAN DE VERKEERSINFRASTRUCTUUR

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

INFLATIERISICO

De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse

huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren. Het federale regeerakkoord Michel I voorziet in een inhaalbeweging op de opgebouwde loonhandicap ten opzichte van onze buurlanden en is daarvoor overgegaan tot het neerleggen van een wetsvoorstel tot het hanteren van een zogenoemde indexsprong van de lonen en uitkeringen. Er zijn stemmen opgegaan om de indexsprong uit te breiden tot andere geïndexeerde inkomsten, zoals deze uit verhuring. Dergelijke maatregel heeft in het verleden indexatiesprongen van lonen en uitkeringen begeleid. Sinds de zesde staatshervorming is weliswaar het woonbeleid geregionaliseerd, maar bestaat er onduidelijkheid over wie bevoegd is aangaande de indexering van de huur. De Federale Overheid heeft gesteld dat enkel zij bevoegd is voor het instellen van een indexatiestop voor woninghuur. De Gewesten menen echter over aanknopingspunten in de zesde staatshervorming te beschikken om hun eigen bevoegdheden terzake te claimen. In Vlaanderen en Brussel is de discussie over een mogelijke indexsprong voor huurprijzen op Datum van het Prospectus nog niet beslecht. In Wallonië werd alvast beslist om de huurprijzen van woningen één jaar niet te indexeren. De timing en de uitvoering van deze intentieverklaringen is op heden onduidelijk. Zo is het onder andere niet duidelijk of ook handelshuren hieraan onderhevig zouden zijn.

Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, 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 scherpe stijging van de petroleumrijzen in 2008 heeft bijvoorbeeld gedurende enkele maanden tot een dergelijke situatie geleid.

Op basis van de gegevens per 31 december 2014, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 0,54 mio EUR op jaarbasis worden geschat.

DEFLATIERISICO

De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten. In het boekjaar 2014/2015 werd gedurende de maanden december 2014 en januari 2015 een negatieve inflatie op jaarbasis vastgesteld. De huurovereenkomsten die in deze periode aan een jaarlijkse indexering onderhevig waren hebben bijgevolg een negatieve indexering ondergaan.

RISICO VERBONDEN AAN ONTEIGENINGEN

Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kan het vastgoed van de Groep om redenen van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend. In de praktijk heeft de Groep sedert 1998 enkel onteigeningen gekend van groenzones en/of parkings in functie van wegeniswerken, maar geen onteigeningen van winkelpanden.

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

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van de Groep werd verworven in het kader van de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen of middels vennootschapsrechtelijke herstructureringen zoals fusies en (partiële) splitsingen. Vastgoedvennootschappen waarover de controle wordt verworven, worden aansluitend typisch opgeslorpt door Retail Estates NV, waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen aan Retail Estates NV. Hoewel de Vennootschap de bij dit soort transacties gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door due diligence onderzoeken met betrekking tot het middels vennootschapsrechtelijke herstructureringen ingebrachte vastgoed en de overgenomen aandelen in vastgoedvennootschappen, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Groep worden overgedragen.

MILIEURISICO'S

Hoewel de Groep toeziet op de naleving van de wetgeving en in dit opzicht waar zij dit gepast acht op deskundigen een beroep doet, is zij toch blootgesteld aan het risico van niet-naleving van de wetgeving.

De Groep is tevens blootgesteld aan milieurisico's. Op een aantal locaties waar de Groep winkelpanden bezit, werden er voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel of daadwerkelijk vervuילend waren. Voor dergelijke vervuiling is de Groep in beginsel niet aansprakelijk. De activiteiten van de huurders van de Groep genereren typisch gezien slechts een zeer beperkt risico op vervuiling, en onder de huurovereenkomsten van de Groep valt dit risico typisch onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke regelgeving die thans in de drie gewesten bestaat, voorziet evenwel in complexe procedures die

bij overdracht van onroerende goederen dienen te worden nageleefd, die tijdrovend zijn en onder meer tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven.

De milieurisico's waaraan de Groep, als eigenaar van vastgoed, blootgesteld is, betreffen onder meer risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en risico's verbonden aan de aanwezigheid van overeenkomstig de geldende wetgeving verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten en koudegroepen die cfk's bevatten. Indien dergelijke milieurisico's zich voordoen, dan zou dit aanzienlijke financiële gevolgen kunnen hebben voor de Groep (bodemsaneringswerken, asbestverwijdering, enz.). Deze situaties hebben zich tot op Datum van dit Prospectus slechts in beperkte mate voorgedaan bij verbouwingswerken aan bestaande panden, waarop de regelgeving in het kader van het “grondverzet” van toepassing is.

De Groep tracht het nodige te doen om de milieuaspecten te integreren in het due diligence onderzoek dat typisch voorafgaat aan de verwerving van vastgoed door de Groep, en tracht in de mate van het mogelijke de verkopers van vastgoed tot sanering te verplichten.

Ondanks deze voorzorgsmaatregelen is de Groep als vastgoedeigenaar onderhevig aan milieurisico's, en kan zij de aansprakelijkheidsrisico's die ermee gepaard gaan niet uitsluiten.

RISICO VERBONDEN AAN HET PERSONEELVERLOOP

Rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers, is de Groep in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige medewerkers zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Groep.

RISICO VAN RECHTSVORDERINGEN

De Vennootschap en andere entiteiten van de Groep zijn, en kunnen in de toekomst, partij zijn bij rechtsvorderingen.

De Vennootschap is op 31 december 2014 eiser in tien incassodossiers, ten belope van een totaal bedrag van 0,08 mio EUR. Het betreft vorderingen die als oninbaar werden geboekt per 31 december 2014, maar waar de Vennootschap alsnog hoopt tot recuperatie van (het geheel of een gedeelte van) de vordering te kunnen overgaan. Dit bedrag dat eventueel als oninbaar kan worden beschouwd, dient vergeleken te worden met het totaal van het incasso (zijnde huurinkomsten verhoogd met de recuperatie van huurlasten en belastingen) die in de periode 1 april 2014 - 31 december 2014 39,31 mio EUR bedroeg. Als verweerder is de Vennootschap niet betrokken in geschillen die een materiële impact op de jaarrekening zouden kunnen hebben.

EVOLUTIES IN DE HUURMARKT

De risico's voor de Groep in verband met de evoluties in de huurmarkt, 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. Bovendien wordt vastgesteld dat de integratie van internetapplicaties in de verkooppunten van de huurders hun behoefte aan opslagruimte structureel vermindert. De consument aanvaardt immers dat sommige goederen die hem in de winkel getoond worden niet fysiek aanwezig zijn in de winkel, doch binnen de week thuis bij hem geleverd worden. Hierdoor neemt de behoefte tot het stockeren van voorraad bestemd voor onmiddellijke verkoop af. In eerste instantie zouden deze risico's, indien zij zich voordoen, zich vertalen in een neerwaartse evolutie van de huurwaarden. Uiteraard bestaat ook een huurbetalingsrisico, ondanks de voorzorgen van de Groep die alle redelijke maatregelen tracht te nemen 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 de huurrelatie eenzijdig kan beëindigen. In dergelijke situaties kan zelfs de gebruikelijke huurwaarborg van 3 à 6 maanden huur mogelijk onvoldoende zijn om alle risico's op te vangen. De wetgeving op de handelshuurovereenkomsten biedt de huurders immers een uitgebreide en langdurige bescherming die bij betwistingen door de bevoegde rechtbanken dikwijls soepel in het voordeel van de huurder wordt geïnterpreteerd.

BOUWKUNDIGE STAAT VAN DE GEBOUWEN

De Groep is onderhevig aan risico's in verband met de bouwkundige staat van haar vastgoedportefeuille zoals: (i) het aanwezig zijn van verborgen gebreken in de bouwkundige staat van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille; en (ii) de veroudering en slijtage van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. De Groep tracht alle redelijke maatregelen te nemen om op deze risico's te anticiperen en voert daartoe een consequent beleid door de tijdige 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”). De kleinere schadegevallen en hun opvolging vallen in principe onder de verantwoordelijkheid van de huurders.

MARKTWAARDE VAN PERIFEER WINKELVASTGOED

De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel (en occasioneel, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving) geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille leidt tot een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap en een stijging van de waarde leidt tot een stijging van het eigen vermogen van de Vennootschap (via verwerking van de negatieve, respectievelijk, positieve, variaties in de reële waarde zoals uitgedrukt in de resultatenrekening (IAS 40)).

De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee een groot aantal 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 investeerders, die naar inschatting van de Vennootschap op dit ogenblik nog steeds de meerderheid van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan nog steeds minder gevoelig is aangezien particuliere investeerders typisch gezien meer eigen middelen inzetten en daarom minder afhankelijk zijn van teruglopende kredietverleningen.

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

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. De Groep 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 een pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Het bekomen van dergelijke wijzigingen is vaak een tijdrovend en weinig transparant gebeuren, waardoor panden tijdelijk kunnen komen leeg te staan (niettegenstaande het feit dat deze panden mogelijk verhuurd zijn onder voorbehoud van het bekomen van de vergunningen). De Groep tracht 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.

De Groep is ook blootgesteld aan het risico van niet-naleving door de huurders van de socio-economische wetgeving, stedenbouwkundige en andere reglementaire verplichtingen, onder meer door de sancties die bepaalde van deze regelgeving oplegt aan alle betrokken partijen, waaronder de eigenaar van het vastgoed.

Ingevolge de zesde staatshervorming werd vanaf 1 juli 2014 de bevoegdheidsoverdracht van de regelgeving met betrekking tot de vestigingsvoorwaarden voor handelsvestigingen een feit. Vanaf deze datum zijn dan ook de drie Gewesten bevoegd, ook op wetgevend vlak. De bestaande (federale) Wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen wordt geleidelijk vervangen door verschillende decretale regelingen voor elk van de drie Gewesten. Vastgesteld wordt dat voor de realisatie van nieuwbouw en verbouwing er systematisch voor gekozen wordt om deze wetgeving te integreren in de wetgeving inzake stedenbouw.

In dit verband kan gewezen worden op de Ordonnantie van 8 mei 2014 tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. Deze Ordonnantie is in werking getreden en geldt voortaan dan ook als basis voor de toekenning van de vergunning voor een handelsvestiging in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voor het Waals Gewest werd op 5 februari 2015 een decreet goedgekeurd (*Décret relatif aux implantations commerciales*). De vergunning voor een handelsvestiging kan voortaan samen met de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning, de “*permis intégré*” uitmaken. Dit decreet is momenteel nog niet in werking getreden.

Voor het Vlaams Gewest bestaat er op Datum van het Prospectus enkel een voorontwerp van decreet dat door de vorige regering bij het Parlement werd ingediend. Dit voorontwerp voorziet in een integratie van de vergunning voor een handelsvestiging met de stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw en verbouwing en voert het begrip “kleinhandelsreglement” in, waardoor de plaatselijke besturen een middel in handen krijgen om de kleinhandel te kunnen regelen. De stilzwijgende vergunning en de meeneembaarheid van de vergunning werden in dit voorontwerp niet opgenomen.

Zolang hier geen decretaal kader is uitgewerkt, blijft voor het Vlaams Gewest de Wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen de basis voor de handelsmachtigingen, maar worden de daarin voorziene bevoegdheden uitgeoefend door ambtenaren van de Vlaamse overheid en leden van de Vlaamse regering.

Verwacht wordt dat, gelet op de afwijkende samenstelling van de diverse Gewestregeringen de standpunten van lokale overheden en hun Gewestelijke overheden verschillend zullen evolueren per Gewest.

Ten gevolge van de bevoegdheidsoverdracht naar de Gewesten en de thans bestaande onduidelijkheid over de concrete inwerkingtreding van het voormelde Waalse Decreet en de initiatieven die langs Vlaamse zijde dienen te worden genomen, bestaat er op de Datum van dit Prospectus nog onduidelijkheid over de datum van de inwerkingtreding van de nieuwe regionale wetgeving in Vlaanderen en Wallonië.

COMPLIANCE RISICO'S

De compliance risico's betreffen het risico dat de relevante regelgeving van toepassing op de Vennootschap niet adequaat wordt nageleefd of dat medewerkers niet integer handelen, in toepassing van het uitgestippelde integriteitsbeleid. De Groep tracht de kans dat dit risico zich voordoet, te beperken door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers, en door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en ervoor te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over wijzigingen in de relevante regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs waar de Groep dit aangewezen acht.

Voor wat de werking van de Raad van Bestuur betreft, dienen de toepassing van de Corporate Governance Code van de Vennootschap (beschikbaar op www.retailstates.com/nl/corporate-governance/corporate-governance-charter) en de toepasselijke regelgeving inzake interne controle (zie 9.2 INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSSYSTEMEN), de compliance risico's zo veel als mogelijk te beperken.

2.1.3. Reglementaire risico's

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGLEMENTERING

Nieuwe regelgeving of veranderingen in de bestaande regelgeving, onder meer op het gebied van fiscaliteit (cf. bijvoorbeeld de recent gewijzigde anti-misbruikbepalingen en de verhoging van de registratierechten verschuldigd bij de vestiging of de overdracht van erfpacht of opstal van 0,2% naar 2%), milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuring van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Groep of de gebruikers van het vastgoed van de Groep moeten voldoen, of een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, kunnen haar rendement en de reële waarde van haar patrimonium aanzienlijk negatief beïnvloeden.

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

In dit verband wordt tevens verwezen naar hetgeen hierboven werd vermeld aangaande de evolutie van de reglementering betreffende de socio-economische vergunning.

RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GVV

Op 1 september 2014 heeft de Vennootschap van de FSMA een vergunning verkregen als “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht”, afgekort openbare GVV naar Belgisch recht, onder bepaalde opschortende voorwaarden overeenkomstig de hierna omschreven GVV-Wetgeving. De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 24 oktober 2014 keurde de verandering van statuut van openbare vastgoedbevak naar openbare GVV goed met eenparigheid van stemmen. In haar hoedanigheid van openbare GVV, en met het oog op het behoud van dit statuut, is de Vennootschap (op enkelvoudige dan wel op geconsolideerde wijze) onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-Wet**”) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het “**GVV-KB**”, en samen met de GVV-Wet, de “**GVV-Wetgeving**”), die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten

en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Groep om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

Als openbare GVV is Retail Estates NV blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest Retail Estates NV het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van GVV (zie Hoofdstuk 5.7, “Belastingstelsel in België”). Bovendien wordt het verlies van de erkenning als GVV in de regel in de kredietovereenkomsten van de Groep aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die entiteiten van de Groep hebben afgesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap en de Groep in haar geheel.

Het behoud van het statuut van GVV heeft de voortdurende aandacht van de Vennootschap. Zo worden de winstuitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek, en *ad hoc* bij herfinanciering, investeringen en opmaking van het dividendvoorstel, berekend respectievelijk bepaald.

RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE GVV

Op Datum van dit Prospectus heeft Retail Estates NV de controle over één institutionele GVV, m.n. Retail Warehousing Invest NV. Op 26 september 2014 besloot de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Warehousing Invest NV de statuten van de vennootschap aan te passen aan de GVV-Wetgeving. De statutenwijziging werd goedgekeurd onder de opschortende voorwaarde dat het toenmalige statuut van Retail Estates NV van openbare vastgoedbevak effectief zou worden omgezet naar het statuut van openbare GVV.

Zoals hierboven vermeld heeft de vergadering van aandeelhouders van Retail Estates NV op 24 oktober 2014 deze omzetting goedgekeurd waardoor de opschortende voorwaarde voor de inwerkingtreding van de door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Warehousing Invest NV van 26 september 2014 goedgekeurde statutenwijziging werd vervuld en de wijziging bijgevolg op 24 oktober 2014 in werking is getreden.

Net zoals Retail Estates NV, is Retail Warehousing Invest NV in haar hoedanigheid van institutionele GVV, onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van Retail Warehousing Invest NV om haar activiteiten uit te voeren overeenkomstig de GVV-Wetgeving, en van de naleving van strikte interne controleprocedures.

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

2.1.4. Financiële risico's

RENTE-RISICO'S

Per 31 december 2014 heeft de Groep een schuldgraad van 51,04%, zodat de Groep onderhevig is aan een renterisico. Dit risico wordt onder meer beperkt door het voorzichtig beleid dat gehanteerd wordt, in die zin dat het merendeel van de financiële schulden is afgesloten tegen een vaste intrestvoet of tegen een variabele intrestvoet die afgedekt is tegen intreststijgingen.

LIQUIDITEITSRISICO

De Groep 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. Per 31 december 2014 bedroeg de uitstaande cashpositie van Retail Estates NV 2,21 mio EUR. Retail Estates NV beschikte op 31 december 2014 over 75,90 mio EUR aan niet gebruikte kredietfaciliteiten.

Op 31 december 2014 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de financieringen 3,25 jaar.

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

Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden tegen 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 maar niet in het resultaat. Mocht de Vennootschap deze instrumenten wensen te verkopen, zou dit een impact kunnen hebben op het resultaat. De Vennootschap sluit deze instrumenten echter af uit voorzichtigheid ter afdekking van het intrestrisico en houdt deze instrumenten aan tot afloop van hun maturiteit.

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 financiële instelling.

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

De Groep onderhoudt op Datum van het Prospectus handelsrelaties met zeven banken, zijnde KBC Bank, BNP Paribas Fortis Bank, Belfius Bank, ING België, VDK Spaarbank, Banca Monte Paschi en Caisse d'Epargne.

De bank die tegenpartij is voor de afdekkingsinstrumenten is in principe dezelfde bank als degene die de af te dekken kredietlijn heeft toegekend.

De Groep herziert regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar openstaande schulden ten aanzien van elke bank.

Het financieel model van de Groep steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij financiële instellingen in principe vrij beperkt is. Deze positie bedroeg 2,21 mio EUR op 31 december 2014.

RISICO VERBONDEN AAN DE COVENANTS VAN DE FINANCIERINGSCONTRACTEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredieten worden herzien, opgezegd of aan een vervroegde terugbetalingsverplichting worden onderworpen, indien zij de verbintenissen (“covenants”) niet zou nakomen die bij ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde voorwaarden of financiële ratio's te respecteren. Globaal genomen bepalen de contracten als covenant dat (i) de enkelvoudige schuldratio van de Vennootschap en de geconsolideerde schuldratio van de Groep lager dan 60% moet blijven, (ii) de Vennootschap haar statuut als GVV moet behouden, (iii) bepaalde interest cover ratio's nageleefd dienen te worden, en (iv) dat de vastgoedportefeuille van de Groep een bepaalde 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 wanprestatie zoals omschreven in de financieringscontracten (met inbegrip van enig geschil dat aanzienlijke nadelige gevolgen zou kunnen hebben), blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting onder haar kredieten.

De door de Vennootschap uitgegeven obligaties (uitgegeven ingevolge de private plaatsing van 2 april 2014) voorzien voor de obligatiehouders, mits het naleven van bepaalde voorwaarden, in het recht om de Vennootschap te verplichten om alle of een deel van de obligaties die zij aanhouden, terug te betalen ingeval van een controlewijziging. Een controlewijziging wordt geacht zich te hebben voorgedaan indien één of meer personen (i) een verplicht openbaar overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap of (ii) een vrijwillig overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap met als resultaat dat ze na afsluiting van het bod ten minste 30 % aanhouden van de aandelen van de Vennootschap. De Vennootschap is in geval van bepaalde wanprestaties zoals omschreven in de uitgiftevoorwaarden, eveneens blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting van de obligaties.

De schuldratio van de Vennootschap bedroeg 51,04% op 31 december 2014. De schuldratio wordt als volgt berekend (met toepassing van het GVV-KB): de totale verplichtingen verminderd met het bedrag van de overlopende rekeningen, de

voorzieningen, de uitgestelde belastingen op lange termijn en de (negatieve) waarde van de afdekkingsinstrumenten, gedeeld door het totaal actief min de positieve waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten.

Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit, de Vennootschap op Datum van dit Prospectus geen kennis heeft van elementen die erop zouden wijzen dat één of meer van deze covenants niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming ervan evenmin worden uitgesloten, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.

WISSELKOERSRISICO

Tot op heden investeert de Groep uitsluitend in de eurozone en loopt de Groep 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 gereguleerde markt Euronext Brussels.

Dit laat echter niet toe het bestaan van een liquide markt voor de Aandelen te verzekeren. Het Aandeel wordt gekenmerkt door een vrij beperkte liquiditeit (in de periode van 1 april 2014 tot en met 31 december 2014 bedroeg de omloopsnelheid van de in omloop zijnde aandelen 9,72%).

In het kader van de Verrichting heeft de Vennootschap de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels aangevraagd vanaf 28 mei 2015, wat de kapitalisatie van de Vennootschap zal verhogen.

De Vennootschap heeft een liquiditeitscontract afgesloten met KBC Securities (zie Hoofdstuk 7.16, “Belang van natuurlijke personen en rechtspersonen betrokken bij de Verrichting”).

Deze elementen bieden echter geen garantie voor het bestaan van een liquide markt voor de Nieuwe Aandelen na de Verrichting. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Nieuwe Aandelen zou ontwikkelen.

GERINGE LIQUIDITEIT VAN DE MARKT VAN DE VOORKEURRECHTEN

Er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Voorkeurrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt zal zijn.

Na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode, zullen de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips te koop worden aangeboden via een Private Plaatsing. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. Als de netto-opbrengst van de Scrips minder bedraagt dan 0,01 EUR per coupon nr. 22, of indien de Verrichting wordt herroepen of opgeschort, dan zullen de houders van deze coupon geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal de totale netto-opbrengst van de Scrips worden overgedragen aan Retail Estates NV.

De kopers van Voorkeurrechten en Scrips lopen het risico dat de Verrichting wordt ingetrokken (zie Hoofdstuk 7.3.4, “Herroeping of opschorting van de Verrichting”). In voorkomend geval zullen de houders van coupon nr. 22 niet delen in de netto-opbrengst van de Scrips en zullen de kopers van Voorkeurrechten en Scrips de verworven Voorkeurrechten of Scrips niet kunnen uitoefenen. Zij zullen geen recht op een schadevergoeding hebben, inclusief voor de aankoopprijs (en enige kosten) betaald om de Voorkeurrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen.

VERWATERING VAN BESTAANDE AANDEELHOUDERS DIE HUN VOORKEURRECHTEN NIET OF SLECHTS GEDEELTELIJK UITOEFENEN

In het kader van de Verrichting zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering, zoals uitgelegd in Hoofdstuk 7.15 “Verwating”.

MOGELIJKHEID TOT TOEKOMSTIGE VERWATERING VAN DE AANDELEN

De Vennootschap zou in de toekomst kunnen beslissen om haar kapitaal te verhogen via uitgiften van aandelen of rechten om aandelen te verwerven. In het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, zou de Vennootschap kunnen overgaan

tot een verrichting met behoud van de voorkeurrechten van de Bestaande Aandeelhouders of zou zij kunnen beslissen om deze voorkeurrechten te beperken of op te heffen, op voorwaarde dat aan de bestaande Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap.

Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de Aandeelhouders die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen.

Overeenkomstig artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wet, genieten de Bestaande Aandeelhouders niet van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In dat geval dienen de regels van artikel 26, §2 van de GVV-Wet (en art. 6.4 van de statuten van de Vennootschap) te worden nageleefd (zie Hoofdstuk 5.2.4, “Kapitaalverhoging”).

In het kader van haar groeistrategie is de Vennootschap bovendien partij bij fusies, splitsingen en partiële splitsingen van vennootschappen en/of inbrengen van vastgoedportefeuilles waarbij nieuwe Aandelen worden uitgegeven, hetgeen tevens een verwaterend effect kan hebben.

VOLATILITEIT VAN DE AANDELENKOERS EN RENDEMENT VAN HET AANDEEL

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

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

Overigens mag de Inschrijvingsprijs 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 de Verrichting noch over de evolutie van het dividendrendement.

DALING VAN DE KOERS VAN DE AANDELEN OF VAN DE VOORKEURRECHTEN

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

De koers van de Aandelen zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de Aandeelhouders van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal Aandelen verkopen. In dat opzicht wijst de Vennootschap erop dat de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap die zich ertoe hebben verbonden om in te schrijven op een bepaald aantal Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 7.18.2, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap”), geen “lock-up” verbintenis zijn aangegaan. De koers van de Aandelen zou tot onder de Inschrijvingsprijs 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 passend acht.

Overigens zou bij een daling van de koers van de Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode waarschijnlijk ook de waarde van Voorkeurrechten dalen. Het zou kunnen dat de aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet wensen uit te oefenen, deze niet op de markt kunnen verkopen.

3. ALGEMENE MEDEDELINGEN

3.1. Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

De Nederlandstalige versie van dit Prospectus werd door de FSMA goedgekeurd, overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel in van de FSMA over de opportuniteit of de kwaliteit van de Verrichting, noch over de situatie van de Vennootschap of de Groep.

Het Prospectus is opgesteld in het Nederlands en Retail Estates NV heeft de Samenvatting vertaald in het Frans en in het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor het nazicht dat de Franse en de Engelse vertaling van de Samenvatting in overeenstemming zijn met de Nederlandstalige versie. Indien er verschillen zijn tussen de verschillende versies, heeft de Nederlandstalige versie voorrang.

3.2. Voorafgaande waarschuwing

Het Prospectus werd opgesteld om de voorwaarden van de Verrichting te beschrijven. De potentiële beleggers worden verzocht zich een eigen opinie te vormen over de Vennootschap, de Groep, de Verrichting, de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten, de Scrips, de effecten van de Vennootschap en de daarmee verbonden kansen en risico's. De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in dit Prospectus mogen niet worden beschouwd 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 inschrijving op de Nieuwe Aandelen, de uitoefening en de verhandeling van de Voorkeurrechten en de Private Plaatsing van de Scrips en de verhandeling van de effecten uitgegeven door de Vennootschap. Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in dit Prospectus wordt potentiële beleggers aangeraden zich tot een bevoegd persoon te wenden of tot een persoon die gespecialiseerd is in advies over de verwerving van financiële instrumenten. De Verrichting, inclusief het Aanbod met Voorkeurrecht, de uitoefening of verhandeling van de Voorkeurrechten en de Private Plaatsing van de Scrips werden door geen enkele federale of lokale autoriteit met bevoegdheid inzake effecten, noch door een toezichthoudende overheid in België of in het buitenland aanbevolen. De beleggers zijn de eindverantwoordelijken voor de analyse en de beoordeling van de kansen en risico's verbonden aan de Verrichting, inclusief het Aanbod met Voorkeurrecht, de uitoefening of verhandeling van de Voorkeurrechten en de Private Plaatsing van de Scrips en de verhandeling van de effecten uitgegeven door de Vennootschap.

De informatie in dit Prospectus mag enkel als nauwkeurig worden beschouwd op de datum vermeld op de voorpagina van dit Prospectus. De bedrijfsvoering, financiële situatie en resultaten van de Vennootschap en de informatie in dit Prospectus kunnen sindsdien gewijzigd zijn. De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt, overeenkomstig artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006, bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, na de afsluitingsdatum van het Aanbod en vóór de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. Zie hiervoor verder onder Hoofdstuk 7.9.1 - “Aanvulling op het Prospectus”.

3.3. Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus

3.3.1. Potentiële beleggers

De Verrichting bestaat uit het Aanbod en de Private Plaatsing. Het Aanbod van de Nieuwe Aandelen vindt plaats met Voorkeurrecht ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders. De houders van Voorkeurrechten kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod met Voorkeurrecht, ongeacht of zij titularis zijn van deze rechten als gevolg van hun hoedanigheid van Bestaande Aandeelhouder, van een verwerving van deze Voorkeurrechten tijdens de Inschrijvingsperiode op de gereguleerde markt Euronext Brussels, of van een onderhandse verwerving.

Tevens kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de uitoefening van Scrips die werden verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips (dit zijn de effecten waarin de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode automatisch zijn omgezet).

3.3.2. Landen waarin de Verrichting toegankelijk is

De Verrichting bestaat uit een openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Voorkeurrechten in België (het “Aanbod”) en uit een private plaatsing van de Scrips in de vorm van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek, uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte op basis van Regulation S van de US Securities Act van 1933 (de “Private Plaatsing van Scrips”).

3.3.3. Beperkingen die gelden voor de Verrichting

De verspreiding van het Prospectus, alsmede de aanbieding, de inschrijving op, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips zoals beschreven in het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Alle personen die in het bezit zijn van het Prospectus moeten zich informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moeten deze naleven, en de Vennootschap noch de Managers kunnen daarvoor aansprakelijk zijn. Het Prospectus en alle andere documenten met betrekking tot de Verrichting mogen buiten België of aan bepaalde personen slechts worden verspreid in overeenstemming met de geldende wetgeving en reglementering, en zullen geen aanbod tot inschrijving of aankoop vormen in landen waar, of aan personen waaraan, een dergelijk aanbod in strijd zou zijn met de geldende wetgeving of reglementering. Het Prospectus vormt geenszins een aanbod of een verzoek tot het inschrijven op, het kopen of verkopen van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips in enig land waar, of aan enig persoon waaraan, een dergelijk aanbod of verzoek onwettelijk zou zijn, en mag in geen geval voor dat doel of in dat kader worden gebruikt.

Personen (inclusief trustees en nominees) die het Prospectus ontvangen, mogen het niet verspreiden of doen toekomen in dergelijke landen of aan dergelijke personen, tenzij in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving en reglementering.

Personen die het Prospectus naar dergelijke landen of aan dergelijke personen zouden verzenden of de verzending ervan zouden toestaan, om welke reden ook, moeten de aandacht van de bestemmeling vestigen op de bepalingen van deze afdeling.

Geen persoon werd gemachtigd om buiten België aanbiedingen van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te doen in omstandigheden waarin een verplichting zou bestaan voor de Vennootschap of de Managers om een prospectus voor dergelijke aanbieding op te stellen.

In het algemeen moeten alle personen die Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips verwerven of die Voorkeurrechten of Scrips uitoefenen buiten België, zich ervan verzekeren dat die verwerving of uitoefening niet in strijd is met de geldende wetgeving of reglementering.

3.3.4. Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

Geen enkele aanbieding van Nieuwe Aandelen of Voorkeurrechten werd gedaan of zal worden gedaan aan het publiek in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (“Lidstaat”) andere dan België, en geen enkele aanbieding van Scrips werd gedaan of zal worden gedaan in een Lidstaat, tenzij dergelijke aanbieding in een Lidstaat kan plaatsvinden krachtens één van de volgende vrijstellingen die worden voorzien door de Prospectusrichtlijn (inclusief enige maatregel tot omzetting van de Prospectusrichtlijn in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- a) aan gekwalificeerde beleggers in de zin van de wet die in die Lidstaat artikel 2(1) e) van de Prospectusrichtlijn omzet; of
- b) in alle andere gevallen, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, en voor zover een dergelijke aanbieding van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in de Lidstaat de Vennootschap niet verplicht om een prospectus uit te geven overeenkomstig artikel 3 van de Prospectusrichtlijn met dien verstande dat aanbiedingen aan natuurlijke of rechtspersonen andere dan gekwalificeerde beleggers in de zin van de wet die in die Lidstaat artikel 2(1) e) van de Prospectusrichtlijn omzet, steeds onderworpen zullen zijn aan een verplichte minimuminvestering (in Scrips en Nieuwe Aandelen) van EUR 100.000.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking “aanbieding aan het publiek” bedoeld, een in om het even welke vorm en met om het even welk middel tot personen gerichte mededeling waarin voldoende informatie over de voorwaarden van het Aanbod en over de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips wordt verstrekt, om een belegger in staat te stellen tot aankoop of inschrijving te besluiten, zoals deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

3.3.5. Verenigde Staten

Geen enkele openbare aanbieding van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan “US persons” of aan personen die handelen voor rekening van of ten gunste van dergelijke “US persons”.

De Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan “US persons” of aan personen die handelen voor rekening van of ten gunste van dergelijke “US persons”.

Behoudens bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerper van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips geacht worden, door de aanvaarding van het Prospectus en van de levering van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

- hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke effecten, en (a) hij geen “US person” is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) hij geen persoon is die verbonden is met de Vennootschap, noch handelt voor rekening van een dergelijke persoon;
- de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips niet geregistreerd zijn of zullen worden in de zin van de US Securities Act van 1933 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en dat hij aanvaardt dat hij deze effecten op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en in overeenstemming met *Rule 903 of Rule 904 van Regulation S van de US Securities Act*;
- de Vennootschap, de Managers en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde, kunnen steunen op de echtheid en de juistheid van voornoemde erkenningen, verklaringen en waarborgen.

Tot aan het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van de Verrichting, kan een verkoopsoanbod, een verkoop of een overdracht van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of deze al dan niet deelneemt aan de Verrichting) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de *US Securities Act*.

Tenzij anders vermeld, hebben de begrippen die in deze afdeling worden gebruikt, dezelfde betekenis als deze die ze hebben gekregen in Regulation S van de US Securities Act.

3.3.6. Verenigd Koninkrijk

Het Prospectus wordt slechts verspreid onder, en is uitsluitend bedoeld voor: (i) personen die zich buiten het Verenigd Koninkrijk bevinden of (ii) “qualified investors” die één van volgende hoedanigheden bezitten: (a) beleggingsprofessionals zoals bedoeld in artikel 19(5) van de *Financial Services and Markets Act 2000* (Financial Promotion) Order 2005 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) “high net worth entities”, en andere personen aan wie het Prospectus wettelijk kan worden meegegeed zoals vermeld in artikel 49(2)(a) tot (d) van de *Financial Services and Markets Act 2000* (Financial Promotion) Order 2005 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) (waarbij deze personen samen worden aangeduid als “relevante personen”).

De Nieuwe Aandelen zijn uitsluitend beschikbaar voor relevante personen, en elke uitnodiging, elke aanbieding of elk akkoord tot inschrijving, aankoop of andere verwerving van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips zal slechts aan/met relevante personen worden gedaan/gesloten. Personen die geen relevante persoon zijn, mogen niet handelen op basis van of zich baseren op het Prospectus of de inhoud ervan.

3.3.7. Zwitserland

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a par. II van de ‘Code des Obligations suisse’.

3.3.8. Canada, Australië en Japan

In Canada, Australië of Japan mogen de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips niet te koop worden aangeboden. Dit Prospectus noch enig ander document betreffende dit Aanbod mag in deze landen worden verspreid of verzonden.

3.4. Beschikbaarheid van het Prospectus en de documenten van de Vennootschap

3.4.1. Beschikbaarheid van het Prospectus

Het Prospectus is beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. Het Prospectus kan vanaf 7 mei 2015 (vóór beurs) eveneens worden geraadpleegd op de websites van KBC (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be), ING België (www.ing.be/aandelentransacties, www.ing.be/transactionsactions, www.ing.be/equitytransactions) en op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com). Het Prospectus zal vanaf 7 mei 2015 (vóór beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel. +32 (0) 2 568 10 20). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij KBC na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0) 3 283 29 70 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0) 800 920 20 (FR) en bij ING België na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0) 2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0) 2 464 60 02 (FR).

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet houdt geen aanbieding tot inschrijving of aankoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot inschrijving of aankoop van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in ten opzichte van een persoon die zich in een land bevindt waarin, of waaraan, een dergelijke aanbieding of uitnodiging verboden is. De elektronische versie mag niet worden gekopieerd, noch beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding. Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus, behalve in zoverre deze er uitdrukkelijk is in opgenomen door verwijzing.

3.4.2. Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap

De Vennootschap moet bij de Nederlandstalige griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel haar statuten neerleggen, alsmede elke wijziging van haar statuten en de andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Een exemplaar van de meest recente versie van de gecoördineerde statuten (zowel van Retail Estates NV als van Retail Warehousing Invest NV) en van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een enkelvoudige en een geconsolideerde jaarrekening opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen, het jaarverslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Als beursgenoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap. De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als “voorkennis” wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving, alsmede informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 worden deze informatie en documentatie ter beschikking gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap, de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media. De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.retailstates.com.

4. INFORMATIE BETREFFENDE DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN

4.1. Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus

De Vennootschap, Retail Estates NV, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat (België), vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur (zie, voor meer informatie, Hoofdstuk 9.3.1, “Raad van Bestuur”), is verantwoordelijk voor de inhoud van dit Prospectus. De Vennootschap verklaart, na daartoe redelijkerwijze de nodige maatregelen te hebben genomen, dat de gegevens in dit Prospectus naar haar weten met de werkelijkheid overeenstemmen, en dat het Prospectus geen weglatingen bevat waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Managers doen geen enkele verklaring en geven geen enkele, uitdrukkelijke of stilzwijgende, waarborg met betrekking tot de juistheid of de volledigheid van de informatie die in het Prospectus is opgenomen. De Managers aanvaarden bijgevolg geen enkele verantwoordelijkheid, van welke aard ook, met betrekking tot de informatie die in het Prospectus is opgenomen.

Het Prospectus omvat geen enkele verbintenis van de Managers, en mag ook niet als dusdanig worden beschouwd.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële beleggers in de context van en met als enige doel een eventuele belegging in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis uit, omvat geen enkele erkenning of afstand en creëert geen uitdrukkelijke of stilzwijgende rechten in hoofde van personen die geen potentiële beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met de Verrichting. De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap, van de marktpraktijken of de overeenkomsten die de Vennootschap heeft afgesloten.

4.2. Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot de Verrichting of de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips 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 toegestaan of erkend door de Vennootschap.

De verklaringen in dit Prospectus werden gegeven op de datum vermeld op het voorblad van dit Prospectus. De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, na de afsluitingsdatum van het Aanbod en voor de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. Elke aanvulling op het Prospectus moet worden goedgekeurd door de FSMA, zal worden gepubliceerd in de Belgische pers en verleent (onder bepaalde modaliteiten) een intrekingsrecht aan de beleggers die reeds hebben ingeschreven (zoals nader bepaald onder Hoofdstuk 7.9.1, “Aanvulling op het Prospectus”).

4.3. Toekomstgerichte informatie

Het Prospectus bevat toekomstgerichte informatie, vooruitzichten en ramingen die de Vennootschap opstelde in verband met de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markt waarin ze actief is.

Sommige van deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen kenmerken zich door het gebruik van woorden zoals, zonder exhaustief te zijn: ‘gelooft/denkt’, ‘anticipeert’, ‘plant’, ‘verwacht’, ‘overweegt’, ‘wenst’, ‘begrijpt’, ‘is voornemens’, ‘heeft de intentie’, ‘vertrouwt op’, ‘plant’, ‘tracht’, ‘schat’, ‘meent’, ‘kan’, ‘zal’ en ‘blijft’, en vergelijkbare uitdrukkingen of het gebruik van de toekomstige tijd. Ze omvatten alle factoren die geen historische feiten zijn.

Uit hun aard houden uitspraken over de toekomst inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemeen als specifiek, en de kans bestaat dat de toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen, en andere uitspraken over de toekomst, niet zullen uitkomen. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten onder andere diegene die vermeld staan onder Hoofdstuk 2, “Risicofactoren”, en diegene die elders in dit Prospectus voorkomen. Beleggers moeten beseffen dat een

aantal belangrijke factoren ervoor kunnen zorgen dat de werkelijke resultaten aanzienlijk verschillen van de plannen, doelen, verwachtingen, ramingen en intenties die in dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen 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 Groep geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt nog versterkt door de huidige algemene economische en financiële context, die onder meer voorspelbaarheid van de renteontwikkeling en de evolutie van de financiële gezondheid van de huurders doet dalen. Bijgevolg kunnen de werkelijke resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen van de Groep of prestaties van de markt aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen die dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen impliciet of expliciet inhouden. Rekening houdend met deze onzekerheden, worden de beleggers verzocht zich niet blindelings op de toekomstgerichte verklaringen te baseren. Bovendien gelden enige vooruitzichten en ramingen slechts op de Datum van dit Prospectus. De Vennootschap verbindt zich er niet toe deze vooruitzichten of ramingen te actualiseren om rekening te houden met eventuele veranderingen in haar verwachtingen terzake of met veranderingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke vooruitzichten of ramingen berusten, tenzij zij hiertoe verplicht is overeenkomstig de Belgische wetgeving.

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

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, berust alle informatie over de markt, marktaandelen, klassementen, sectorgegevens en alle andere informatie in dit Prospectus, op verslagen opgesteld door sectorbronnen, gepubliceerde informatie, verslagen opgesteld door de Commissaris of de vastgoedexperts, dan wel op de eigen ramingen van de Vennootschap, die deze informatie als redelijk beschouwt. Indien informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar deze onafhankelijke bronnen.

De informatie door derden verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de Vennootschap weet, of voor zover zij dit naar best weten heeft kunnen vaststellen op basis van de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Vennootschap, de Managers en hun respectieve raadslieden 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. Beleggers dienen er zich bijgevolg bewust van te zijn dat informatie met betrekking tot de markt, marktaandelen, klassementen en sectorgegevens, en ramingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gebaseerd zijn, mogelijkerwijze niet accuraat zijn.

4.5. Afronding van financiële en statistische informatie

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

4.6. Geconsolideerde portefeuille

Dit Prospectus werd opgesteld op basis van de geconsolideerde portefeuille, statistieken en activiteiten van de Groep, d.w.z. de Vennootschap en haar dochtervennootschappen vermeld onder Hoofdstuk 6.4.1 - "Samenstelling van de groep". Behoudens wanneer uit de context of een uitdrukkelijke vermelding het tegengestelde blijkt, houden alle cijfers, grafieken en andere gegevens opgenomen in dit Prospectus rekening met deze geconsolideerde portefeuille van de Groep.

4.7. Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen van Retail Estates NV

De algemene vergadering van 25 juni 2012 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 mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, en dit voor een looptijd van drie jaar die eindigt na de gewone algemene vergadering van 2015.

De vaste honoraria van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen bedragen 0,10 mio EUR (excl. BTW en 4% vergoeding voor administratieve kosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren waarbij als basisindex de gezondheidsindex van april 2012 wordt genomen.

De honoraria van Deloitte Bedrijfsrevisoren voor de wettelijke opdrachten van de Commissaris (bijv. fusieverslagen), bedroegen 0,01 mio EUR (excl. BTW) gedurende het boekjaar 2014/2015. De honoraria van Deloitte voor studie- of bijstandsopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten, bedroegen 0,08 mio EUR (excl. BTW) voor het boekjaar 2014/2015, en betreffen onder meer 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 april 2015 over de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2014, dewelke het voorwerp hebben uitgemaakt van een beperkt nazicht (dit verslag is opgenomen in Bijlage A van het Prospectus) en de opname door verwijzing van het verslag van de Commissaris van 28 november 2014, over de halfjaarcijfers per 30 september 2014, het verslag van de Commissaris van 23 mei 2014, over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2014, het verslag van de Commissaris van 27 mei 2013 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2013 en het verslag van de Commissaris van 23 mei 2012 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2012.

De bovenvermelde verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud, behalve voor wat betreft de vergelijkende cijfers per 31 december 2013 van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op 31 december 2014 die niet aan een beperkt nazicht onderworpen werden en daardoor het voorwerp uitmaken van een voorbehoud.

5. INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen zijn gewone Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, met dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen. Zij worden uitgegeven overeenkomstig het Belgische Wetboek van vennootschappen. De overdracht van de Nieuwe Aandelen is niet onderworpen aan enige beperkingen.

5.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

5.1.1. Aard

Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (uitgedrukt in EUR), van dezelfde soort, volledig volgestort, met stemrecht, en 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 Bestaande Aandelen (met dien verstande dat ze geen recht zullen geven op het jaardividend van het afgelopen boekjaar 2014/2015 dat werd afgesloten per 31 maart 2015). Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar dat aanving op 1 april 2015.

De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde ISIN code hebben als de Bestaande Aandelen (ISIN BE 000 3720 340).

5.1.2. Vorm

De Nieuwe Aandelen zijn bij levering gedematerialiseerde Aandelen. De Nieuwe Aandelen worden geleverd door inboeking op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de houders van de Nieuwe Aandelen.

De Aandeelhouders kunnen de Vennootschap, op ieder ogenblik en op eigen kosten, verzoeken om hun gedematerialiseerde Aandelen om te zetten in Aandelen op naam, of omgekeerd. De beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de eventuele kosten verbonden aan deze omzetting. Op Datum van het Prospectus hanteren de instellingen die de Verrichting begeleiden volgende kosten per aanvraag voor omzetting: (i) de entiteiten van KBC Groep: 30,25 EUR inclusief BTW voor de omzetting van gedematerialiseerde effecten in effecten op naam en 0 EUR voor de omzetting van effecten op naam in gedematerialiseerde effecten, en (ii) ING: 50 EUR exclusief BTW voor de omzetting in beide richtingen.

5.1.3. Uitgiftevaluta

De Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen en de beurskoers van de Aandelen worden in euro uitgedrukt.

5.1.4. Wetgeving waaronder de Nieuwe Aandelen gecreëerd worden en bevoegde rechtbanken

De Nieuwe Aandelen zullen onder de Belgische wetgeving worden uitgegeven.

De Nederlandstalige hoven en rechtbanken van Brussel zullen bevoegd zijn voor enig geschil dat zou ontstaan uit hoofde van of in verband met de Verrichting of de Nieuwe Aandelen tussen de aandeelhouders, de inschrijvers en de Vennootschap.

5.2. Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn

5.2.1. Dividenden

Alle Aandelen nemen op dezelfde wijze deel aan de (eventuele) winsten van de Vennootschap, met dien verstande dat de Nieuwe Aandelen geen recht geven op het dividend van het afgelopen boekjaar 2014/2015, maar wel op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar dat aanving op 1 april 2015.

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de GVV-Wet dient de Vennootschap geen wettelijke reserve aan te leggen.

Overeenkomstig artikel 13, §1 van het GVV-KB 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 nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting, bepaald conform het schema in hoofdstuk III van bijlage C bij het GVV-KB; en

- de netto-vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals beoogd in artikel 13, § 1 van het GVV-KB.

Hoewel de Vennootschap het statuut van openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

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 artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen beslissen tot betaling van interimdividenden.

Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder (zie 5.2.7 Effecten aan toonder), vervalt op basis van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, vijf 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 vervalttermijn van vijf 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.

5.2.2. Rechten bij vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt, na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningkosten, evenredig verdeeld onder alle aandeelhouders, in verhouding tot hun participatie.

5.2.3. Stemrecht

Elk Aandeel geeft recht op een stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting. De aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

De mede-eigenaren, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandgevende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.

5.2.4. Kapitaalverhoging

In overeenstemming met artikel 26 van de GVV-Wet, 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 drie 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:
 - 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;
 - de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Het is toegestaan om van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend 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-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze voorwaarden gelden mutatis mutandis voor de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

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.

5.2.5. Inkoop eigen aandelen

De Vennootschap kan haar eigen volledig volgestorte 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 24 oktober 2014 werd de Raad van Bestuur gemachtigd voor een periode van vijf jaar na deze buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014, om voor rekening van de Vennootschap 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 (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en zonder dat de Vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven Aandelen mag bezitten.

De Raad van Bestuur is tevens gemachtigd om de eigen Aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging geldt voor een periode van drie jaar vanaf publicatie van de machtiging (5 november 2014), verleend door de buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014, en is met dezelfde termijn 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.

Op Datum van het Prospectus bezitten de entiteiten van de Groep geen eigen Aandelen van de Vennootschap.

5.2.6. 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 bovendien vooraf worden goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet en moet goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap (behoudens in geval van gebruik van het toegestaan kapitaal door de Raad van Bestuur).

5.2.7. Effecten aan toonder

De 1.930 op 31 december 2013 bestaande aandelen aan toonder aangehouden in de Vennootschap, werden op 1 januari 2014 van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde aandelen ingeschreven op naam van de Vennootschap, zonder dat deze inschrijving de Vennootschap de hoedanigheid van eigenaar van de aandelen verleent. Op Datum van het Prospectus zijn er nog steeds 1.033 aandelen aan toonder waarvoor de rechthebbenden zich niet hebben bekendgemaakt of waarvan de inschrijving op naam van de rechthebbende nog niet werd verkregen.

De uitoefening van de rechten verbonden aan deze effecten worden opgeschort totdat de rechthebbende aanvraagt en verkrijgt dat zijn effecten worden ingeschreven op zijn naam in het register van effecten op naam of op een effectenrekening gehouden door de emittent, een erkend rekeninghouder of een vereffeningsinstelling.

Vanaf 1 januari 2015 moeten de effecten waarvan de rechthebbende zich niet heeft bekendgemaakt, worden verkocht op een gereguleerde markt door de vennootschap volgens de procedure voorzien in de Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder. De houders van deze effecten kunnen hun rechten laten gelden tot op de dag van de verkoop. Op Datum van het Prospectus heeft de Vennootschap nog geen stappen ondernomen om deze effecten te verkopen.

Een rechthebbende die wenst deel te nemen aan de Verrichting, dient ervoor te zorgen dat hij verkrijgt dat zijn effecten worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap of op een effectenrekening tijdens de Inschrijvingsperiode, en heeft vervolgens de mogelijkheid om zijn Voorkeurrecht uit te oefenen tijdens de resterende termijn van de Inschrijvingsperiode. De niet-uitgeoefende Voorkeurrechten verbonden aan dergelijke ingeschreven effecten, zullen worden aangeboden in het kader van de private plaatsing van de Scrips.

Houders van dergelijke effecten worden er op gewezen dat de hiervoor vermelde omzettingsprocedure tijdrovend is en dat er geen zekerheid is dat zij de rechten tijdig tijdens de inschrijvingsperiode zullen kunnen verkrijgen en uitoefenen. De houders van dergelijke effecten kunnen in dat geval geen schadevergoeding eisen van de emittent noch van de Joint Global Coordinators, en zij zullen geen recht hebben op de eventuele nettocashopbrengst van de verkoop van de Scrips.

De niet-uitgeoefende Voorkeurrechten verbonden aan aandelen aan toonder waarvoor de inschrijving in het aandeelhoudersregister of een effectenrekening niet werd bekomen tijdens de Inschrijvingsperiode, zullen, in voorkomend geval, niet worden opgenomen in de private plaatsing van de Scrips.

5.3. Beperkingen op de vrije verhandeling van de Aandelen

Onder voorbehoud van de beperkingen die vooraan in dit Prospectus werden uiteengezet (zie Hoofdstuk 3.3 - “Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus”), bestaan er geen andere beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Aandelen dan deze die van rechtswege gelden.

5.4. Uitgifte van Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in overeenstemming met een principebesluit van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV van 5 mei 2015 in het kader van het toegestaan kapitaal, waarvan de verwezenlijking verwacht wordt op 28 mei 2015. Voor meer informatie in dat verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.6.1, “Kapitaal en effecten”.

5.5. Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen

5.5.1. 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.

Een overnamebod op een Belgische vennootschap genoteerd op een Belgische gereguleerde markt wordt beheerst door de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals uitgevoerd door het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen.

5.5.2. 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.

Met toepassing van deze wettelijke voorschriften moet een verplicht overnamebod worden uitgebracht wanneer een persoon, tengevolge 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 (tenminste 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 koers 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 cash alternatief 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 belangrijke deelnemingen bekend te maken (zie hieronder de informatie aangaande “Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen”) en de reglementering op de controle van concentraties, die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en/of toelatings verlenen aan de Vennootschap die een vijandig 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.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is, zoals gebruikelijk, voorzien in een clause met betrekking tot de verandering van controle (“change of control clause”) waardoor de banken vervoegd de volledige terugbetaling van de kredieten kunnen vragen in geval van een verandering van controle over de Vennootschap. Alle kredietovereenkomsten van de Vennootschap bevatten een dergelijke clause met betrekking tot de verandering van controle.

5.5.3. Uitkoop en Uitverkoop

Overeenkomstig artikel 513 van het Wetboek van 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 het kader van dergelijk aanbod, worden geacht automatisch te zijn overgedragen aan de bieder aan het einde 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 “sell out”).

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 GVV continu en permanent in handen moeten zijn van het publiek.

5.5.4. Invloed van de GVV-Wet

Overeenkomstig de GVV-Wet, 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 23, §3 van de GVV-Wet dat bepaalt dat de promotor erop moet toezien dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek. Niet-naleving van deze vereiste kan leiden tot de beëindiging van het statuut van openbare GVV.

5.6. 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%⁴.

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, splitsing, 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
- (iii) het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg.

De openbaarmakingsbepalingen 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 artikelen 5 en 7 van het Wetboek van 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 publiceren (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, 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) bekendmaken. Alle transparantiekennisgevingen die de Vennootschap ontvangt kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<http://www.retailstates.com/nl/investor/aandeelhoudersstructuur>), waar ze volledig gepubliceerd worden.

⁴ 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 overeenkomstig de GVV-Wet). 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.

5.7. Belastingstelsel in België

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

5.7.1. Voorafgaande waarschuwing

De paragrafen hieronder zijn een samenvatting van de Belgische fiscale behandeling met betrekking tot de verwerving, eigendom en verkoop van Aandelen. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op Datum van dit Prospectus, onder voorbehoud van wijzigingen van deze wetgeving en interpretaties, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Deze samenvatting houdt geen rekening met en behandelt niet de belastingwetten van landen andere dan België en houdt geen rekening met de specifieke omstandigheden van individuele beleggers. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime. Potentiële beleggers krijgen de raad om hun eigen adviseurs te raadplegen betreffende de fiscale gevolgen in België en in het buitenland met betrekking tot de verwerving, de eigendom en de verkoop van Aandelen, en met betrekking tot de inkomsten en opbrengsten van Aandelen.

Voor doeleinden van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgestelde persoon), (ii) een vennootschap onderworpen aan Belgische vennootschapsbelasting (i.e. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting, of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan Belgische rechtspersonenbelasting (i.e. een andere rechtspersoon dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van beheer of bestuur in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

5.7.2. Dividenden

5.7.2.1. Principe

Als algemene regel wordt op dividenden uitgekeerd door Retail Estates NV 25% roerende voorheffing ingehouden.

5.7.2.2. Belgische natuurlijke personen

Voor privébeleggers die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn/haar aangifte personenbelasting, wordt hij/zij belast op dit inkomen aan (het laagste van) het afzonderlijke tarief van 25% of aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden of dat de Aandelen, tijdens de bewuste periode, in volle eigendom, op geen enkel ogenblik toebehoord hebben aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Voor professionele beleggers die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden of dat de Aandelen, tijdens de bewuste periode, in volle eigendom, op geen enkel ogenblik toebehoord hebben aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

5.7.2.3. Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing in principe de verschuldigde eindbelasting.

5.7.2.4. Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelastingen en worden in principe belast op het ontvangen bruto-dividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting is 33,99%).

De door de Vennootschap betaalde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de “DBI-af trek” omdat Retail Estates NV als kwalificerende GVV van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (art. 203, §1, 2°bis Wetboek Inkomstenbelastingen 1992). De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoont dat zij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) gedurende deze periode, de Aandelen op geen enkel ogenblik toebehoord hebben aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Belgische vennootschappen-aandeelhouders die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van Retail Estates NV aanhouden kunnen, onder bepaalde voorwaarden en indien bepaalde formaliteiten worden vervuld, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

5.7.2.5. Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Kwalificerende “spaarders niet-inwoners” (zijnde niet-inwoners die de roerende kapitalen niet voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid in België gebruikt hebben), kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van de inning van de roerende voorheffing, behalve op het gedeelte van het uitgekeerde inkomen dat afkomstig is van dividenden die Retail Estates NV zelf ontvangen heeft van een binnenlandse vennootschap.

Bepaalde vennootschappen niet-inwoners die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van Retail Estates NV aanhouden kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, verminderd kan worden indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

5.7.3. Gerealiseerde meer- en minderwaarden

5.7.3.1. Belgische natuurlijke personen

Privébeleggers die Belgisch inwoner zijn, worden in principe niet belast op meerwaarden die worden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen (in het kader van het normale beheer van hun privévermogen). De minderwaarden op deze Aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Uitzonderlijk kunnen privébeleggers natuurlijke personen toch een belasting van 33% verschuldigd zijn, verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting, indien de meerwaarden gerealiseerd worden buiten het kader van het normale beheer van hun privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn niet aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen aan een niet-ingezeten vennootschap die gevestigd is buiten de Europees Economische Ruimte door een natuurlijke persoon privé-belegger die meer dan 25% van de Aandelen bezit op enig tijdstip in de loop van de vijf jaar voorafgaand aan de overdracht (d.i. een zogenaamde aanzienlijke deelneming), zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting). Voor de berekening van de 25%-grens wordt niet alleen rekening gehouden met de deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door deze privé-belegger, maar ook die van zijn echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van zijn familie.

Voor professionele beleggers die Belgisch inwoner zijn, worden de gerealiseerde meerwaarden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting (verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting). De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die langer dan vijf jaar voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt, worden belast tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting). De gerealiseerde minderwaarden bij de overdracht van deze Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

5.7.3.2. Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden die zij realiseren op de verkoop van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

5.7.3.3. Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting zijn in principe belastbaar op meerwaarden die zij realiseren op de verkoop van Aandelen tegen het normaal toepasselijke tarief in de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting is 33,99%) omdat de inkomsten van deze Aandelen niet kwalificeren onder de taxatievoorwaarde (zie hoger).

5.7.3.4. Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen op voorwaarde dat (i) de aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn/haar privévermogen, en (iii) het niet gaat om een “aanzienlijke deelneming” (zie hoger). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners vennootschappen of rechtspersonen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op Aandelen op voorwaarde dat de aandelen niet worden aangehouden via een Belgische vaste inrichting. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

5.7.4. Belasting op beurstransacties

De aankoop, verkoop en, meer algemeen, elke afstand en elke verwerving onder bezwarende titel in België van Aandelen (secundaire markt) via een “professionele tussenpersoon” is onderworpen aan een belasting op beurstransacties, die gewoonlijk 0,09% van de aankoopprijs bedraagt. Het totale bedrag van de belasting op beurstransacties is geplafonneerd op EUR 650 per transactie en per partij. In elk geval is geen belasting op beurstransacties verschuldigd door (i) tussenpersonen waarnaar verwezen wordt in de artikelen 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en financiële diensten; (ii) verzekeringsondernemingen waarnaar verwezen wordt in artikel 2, §1 van de Wet betreffende de controle der verzekeringsondernemingen van 9 juli 1975; (iii) instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening waarnaar wordt verwezen in artikel 2, 1° van de Wet van 27 oktober 2006 op het toezicht van instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening; (iv) instellingen voor collectieve belegging; of (v) niet-inwoners (bij aflevering van een certificaat van niet-inwoner in België), mits zij handelen voor eigen rekening.

6. INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

6.1. 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 december 2014 direct en indirect over een vastgoedportefeuille met een reële waarde van 801,06 mio EUR in de vorm van winkelpanden en ander type vastgoed (kantoren, appartementen, opslagplaatsen, enz.), met een oppervlakte van ca. 606.369 m². Retail Estates NV profileert zich hiermee als een niche-speler die een prominente rol speelt in de markt van het perifeer winkelvastgoed.

Deze portefeuille werd bijna volledig opgebouwd sinds 1998. Voordien had de Vennootschap slechts vier winkelpanden.

De belangrijkste stappen in de ontwikkeling van Retail Estates NV 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.
27 maart 1998	IPO en eerste notering op Euronext Brussels na het verkrijgen van het statuut als vastgoedbevak waarbij het kapitaal gebracht werd op 20,64 mio EUR vertegenwoordigd door 1.176.212 Aandelen.
30 april 1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen waarbij het kapitaal gebracht werd op 15,50 mio EUR.
30 april 1999	Fusie door overneming van verschillende vastgoedvennootschappen waarbij het kapitaal van Retail Estates gebracht werd op 16,89 mio EUR, vertegenwoordigd door 1.459.794 Aandelen.
30 april 1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen waarbij het kapitaal gebracht werd op 14,62 mio EUR.
30 april 1999	Incorporatie van verlies waarbij het kapitaal werd teruggebracht tot 14,51 mio EUR
30 april 1999	Incorporatie van uitgiftepremie en herwaarderingsmeerwaarde waarbij het kapitaal gebracht werd op 19,24 mio EUR vertegenwoordigd door 1.459.794 aandelen.
30 april 1999	Kapitaalverhoging met openbare uitgifte van Aandelen waarbij het kapitaal van Retail Estates NV gebracht werd op 30,09 mio EUR, vertegenwoordigd door 2.283.142 Aandelen.
1 juli 2003	Kapitaalverhoging met openbare uitgifte van Aandelen waarbij 913.256 nieuwe Aandelen uitgegeven werden en het kapitaal gebracht werd op 42,14 mio EUR, vertegenwoordigd door 3.196.398 Aandelen.
31 december 2003	Kapitaalverhoging na openbaar omruilbod op vastgoedcertificaten “Distri-Land” waarbij 372.216 nieuwe Aandelen uitgegeven werden en het kapitaal gebracht werd op 47,043 mio EUR. vertegenwoordigd door 3.568.614 Aandelen.
5 november 2004	Gedeeltelijke incorporatie van emissiepremie waarbij het kapitaal gebracht werd op 80,29 mio EUR, zonder creatie van nieuwe Aandelen.
5 november 2004	Vernietiging van 20 aandelen aan toonder waarbij het totaal aantal aandelen werd teruggebracht op 3.568.594 aandelen.
10 augustus 2005	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	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	Kapitaalverhoging in het kader van de partiële splitsing van Muys NV door inbreng van twee 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	Kapitaalverhoging in het kader van de partiële splitsing van 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	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	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	Vier kapitaalverhogingen 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	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	Kapitaalverhoging door de inbreng in het kader van de partiële splitsing van Het Fort NV door inbreng 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	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van het geheel van de aandelen in 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	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van het geheel van de aandelen in 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	Drie kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van het geheel van de aandelen in de vastgoedvennootschappen Depatri NV en Asverco NV en van een grond gelegen te Zaventem. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 113.889.542,70 EUR vertegenwoordigd door 5.061.663 Aandelen.
16 juni 2011	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van vijf 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	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.
30 maart 2012	Kapitaalverhoging in het kader van de partiële splitsing van ARS NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 122.336.290,20 EUR, vertegenwoordigd door 5.437.074 Aandelen.
4 juli 2012	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van de vastgoedvennootschap Retail Warehousing Invest NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 127.030.029,24 EUR, vertegenwoordigd door 5.645.681 Aandelen.
27 juli 2012	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 130.797.517,19 EUR, vertegenwoordigd door 5.813.122 Aandelen.
28 juni 2013	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met voorkeurrecht. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 163.496.885,24 EUR, vertegenwoordigd door 7.266.402 Aandelen.
28 juni 2013	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van twee handelspanden. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 164.037.087,74 EUR, vertegenwoordigd door 7.290.411 Aandelen.
1 juli 2013	Omvorming van Retail Warehousing Invest NV in institutionele vastgoedbevak.
02 april 2014	Private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van 30.000.000 EUR met vervaldag in 2021 en vast jaarlijks brutorendement van 3,566%.
26 september 2014	Goedkeuring door aandeelhouders van Retail Warehousing Invest NV van verandering van statuut van institutionele vastgoedbevak naar institutionele GVV onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de aandeelhouders van Retail Estates NV van verandering van statuut naar openbare GVV.
24 oktober 2014	Goedkeuring door aandeelhouders van Retail Estates NV van verandering van statuut van openbare vastgoedbevak naar openbare GVV.
28 november 2014	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van vijf winkelpanden. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot 170.091.087,57 EUR, vertegenwoordigd door 7.559.473 Aandelen.

Retail Estates NV heeft sinds 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, Pillar Roeselare NV, Asverco NV, Depatri NV, Keerdok Invest NV, Flanders Retail Invest BVBA, Belgian Wood Center NV, Champion Invest NV, Infradis Real Estate NV, VRP 1 NV, SDW Invest BVBA en Ducova BVBA, en dit telkens zonder uitgifte van nieuwe Aandelen.

6.2. Identificatie van de Vennootschap

6.2.1. Naam en juridische vorm

De maatschappelijke benaming van de Vennootschap is Retail Estates. Zij heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

6.2.2. Statuut

Retail Estates NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan en die gespecialiseerd is in perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra, met het oog op de terbeschikkingstelling ervan op lange termijn aan gebruikers. Als openbare GVV valt Retail Estates NV onder de GVV-Wet en het GVV-KB.

6.2.3. Maatschappelijke zetel en verdere gegevens

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

De maatschappelijke zetel 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

6.2.4. Oprichting

Retail Estates NV werd opgericht onder de naam IMMO BUDGET NV bij akte verleden voor Meester Urbain Drieskens, notaris met standplaats te Houthalen (België), 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 28 november 2014.

6.2.5. Identiteit van de oprichter

Retail Estates NV werd opgericht door particulieren, welke begin 1998 hun Aandelen overdroegen aan de toenmalige promotoren van de toenmalige vastgoedbevak (heden, openbare GVV), CERA Investment Bank (thans onderdeel van KBC Groep) en Mitiska Ventures NV, destijds Mitiska België NV genaamd. Het zijn laatstgenoemden die destijds de erkenning als vastgoedbevak voor Retail Estates NV bekomen hebben en die de beursgang begeleid hebben in hun toenmalige hoedanigheid van promotoren van de toenmalige vastgoedbevak (heden, openbare GVV). 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. KBC groep is op heden nog steeds aandeelhouder, zonder de controle over de Vennootschap te bezitten. In dit verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.4.2, “Structuur en organisatie”.

6.2.6. Duur

Retail Estates NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

6.2.7. Register van rechtspersonen

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

6.3. Statuut van GVV

6.3.1. Retail Estates NV: openbare GVV

Retail Estates NV heeft het statuut van openbare GVV.

De gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers, en eventueel, binnen de daartoe bepaalde grenzen, het bezitten van “ander vastgoed” (aandelen in openbare vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's en vastgoedcertificaten). De GVV kan in dat kader alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. Zij stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een openbare GVV is een een gereglementeerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de handel op een gereglementeerde markt toegelaten zijn en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.

De GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde 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 GVV moet zo worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers en het bezit van “ander vastgoed” (in de zin van artikel 4 van de GVV-Wet), zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.
- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen marktwaarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- Het vastgoedpatrimonium van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie 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 drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.

- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldbelasting van de GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van hypotheeken, zekerheden of garanties, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of de Groep, en 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 GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen “vastgoedgeheel” aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- Er is een roerende voorheffing van 25% bij de uitkering van het dividend die bevrijdend is voor een aantal belastingplichtigen (zie Hoofdstuk 5.7.2, “Dividenden”);
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar dus slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

6.3.2. Retail Warehousing Invest NV: institutionele GVV

Dochtervennootschappen van een openbare GVV kunnen het statuut verwerven van institutionele GVV.

Retail Estates NV heeft op heden één dochtervennootschap die bij de FSMA is ingeschreven als institutionele GVV, met name Retail Warehousing Invest NV.

Indien een openbare GVV de controle heeft over één of meer institutionele GVV's (wat in casu het geval is), geldt als algemeen principe dat zij geen dochtervennootschappen mag aanhouden die de vorm van een “gewone vastgoedvennootschap” hebben. Deze regel geldt enkel voor de Belgische dochtervennootschappen van de openbare GVV waarin deze op 1 januari 2009 nog geen aandelen hield. Retail Estates NV mag met andere woorden nog wel vastgoedvennootschappen naar niet-Belgisch recht aanhouden, evenals vastgoedvennootschappen waarin zij ten minste sedert 1 januari 2009 aandelen houdt. Indien een openbare GVV die de controle heeft over één of meer institutionele GVV's, de controle verwerft over een vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, beschikt zij over een periode van 24 maanden om zich in regel te stellen met voormeld principe. Een dochtervennootschap van Retail Estates NV die reeds werd aangehouden op het ogenblik dat Retail Warehousing Invest NV in een institutionele vastgoedbevak werd omgevormd op 1 juli 2013 (m.n. Aalst Logistics NV) zal binnen twee jaar na de inschrijving van Retail Warehousing Invest NV als institutionele vastgoedbevak, dienen te worden (i) gefuseerd met Retail Estates NV, (ii) omgezet in een institutionele GVV, of (iii) vervreemd. Dit geldt mutatis mutandis voor de overige dochtervennootschappen (m.n. Frun Park Wetteren NV, Mijn Retail NV en Gentpoort NV) sedert de verwerving van de controle over deze vennootschappen.

Het statuut van een institutionele GVV is voor een groot stuk gelijklopend met dat van een openbare GVV, en de institutionele GVV kan genieten van hetzelfde bijzondere fiscale regime (in tegenstelling tot een “gewone” dochtervennootschap van een openbare GVV).

De regels die van toepassing zijn op de openbare GVV's, zijn in principe mutatis mutandis van toepassing op de institutionele GVV. De jaarrekening wordt eveneens opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen en de institutionele GVV is eveneens onderworpen aan het toezicht van de FSMA. Enkele verschillpunten met de openbare GVV die kunnen worden opgemerkt zijn de volgende:

- geen verplichte beursnotering;
- verplichte (exclusieve of gezamenlijke) controle (onder IFRS) door een openbare GVV;
- geen verbod op beperking of opheffing van het voorkeurrecht bij kapitaalverhogingen in geld (gemeen recht);
- de aandelen dienen op naam en in handen van in aanmerking komende beleggers te zijn;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuldratio op het enkelvoudig niveau van de institutionele GVV (wel op het geconsolideerd niveau van de openbare GVV);
- de institutionele GVV dient zelf geen vastgoeddeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoed wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV.

De institutionele GVV dient passende maatregelen te nemen om te garanderen dat de houders van haar effecten de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger hebben. Dit behelst onder meer de verplichting om in de voorwaarden voor de uitgifte van effecten van de institutionele GVV, in de statuten, in het aandelenregister (en op het certificaat betreffende de inschrijving van de effecten op naam in dit register), alsook in elk stuk dat betrekking heeft op de uitgifte van, de inschrijving op of de verwerving van effecten uitgegeven door een institutionele GVV), te vermelden dat de effecten op naam zijn en dat enkel in aanmerking komende beleggers mogen inschrijven op die effecten of ze mogen verwerven of houden. Deze verplichting geldt eveneens voor elk bericht, elke mededeling of elk ander stuk met betrekking tot een verrichting met effecten van een institutionele GVV of met betrekking tot de toelating van dergelijke effecten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, of waarin een dergelijke verrichting of toelating wordt aangekondigd of aanbevolen, en die of dat uitgaat van de institutionele GVV of van een persoon die in haar naam of voor haar rekening handelt. De institutionele GVV moet bovendien weigeren om in het aandelenregister een overdracht van effecten in te schrijven wanneer zij vaststelt dat de overnemer geen in aanmerking komende belegger is, en de uitkering van dividenden of interesten dient te worden opgeschort, wanneer de betrokken effecten in het bezit zijn van beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn. Deze regeling dient eveneens te worden opgenomen in de uitgiftevoorwaarden, in de statuten, in voorkomend geval in het noteringsprospectus, alsook in elk stuk met betrekking tot een verrichting met effecten van een institutionele GVV of met betrekking tot de toelating van dergelijke effecten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, of waarin een dergelijke verrichting of toelating wordt aangekondigd of aanbevolen.

6.4. Organisatiestructuur

6.4.1. Samenstelling van de groep

Op Datum van dit Prospectus heeft Retail Estates NV de volgende dochtervennootschappen (die zijn opgericht naar Belgisch recht), en tevens één kleindochter, zijnde Gentpoort NV:

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Aalst Logistics NV	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	BE0439 599 941	100%
Finsbury Properties NV	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	BE0878 249 777	100%
Frun Park Wetteren NV	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	BE0883.598.932	100%
Retail Warehousing Invest NV	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	BE0478 433 001	62,5%
Mijn Retail NV	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	BE0553.800.021	51,01%
Gentpoort NV	Industrielaan 6 - 1740 Ternat	BE0878.175.741	100% aangehouden door Frun Park Wetteren NV

6.4.1.1. Aalst Logistics NV

Aalst Logistics NV is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarvan Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere dochtervennootschap) 100% van de aandelen bezit.

Aalst Logistics NV werd op 15 december 1989 opgericht onder de benaming Verkoop Center 't Houtland.

Op 30 december 2010 verwierf Retail Estates NV alle aandelen van Aalst Logistics NV door middel van een aankoop tegen kontanten. Deze vennootschap bezat op dat ogenblik alle aandelen van Belgian Wood Center NV, 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 algemene vergadering van aandeelhouders van Aalst Logistics NV 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 Neckebroek, bedrijfsrevisor) als commissaris van Aalst Logistics NV voor een duur van 3 jaar. De algemene vergadering van 11 oktober

2012 nam akte van de wijziging in de vertegenwoordiging van de commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren. Vanaf 15 mei 2012 wordt de commissaris vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, ter vervanging van de heer Rik Neckebroek. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Aalst Logistics NV bedragen 2.500 EUR (excl. BTW) op jaarbasis.

De buitengewone algemene vergadering van 28 november 2011 besliste tot een wijziging van het boekjaar (dat nu loopt van 1 april tot 31 maart).

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 29 december 2011 werd overgegaan tot een kapitaalvermindering, waarbij het kapitaal werd verminderd met 1.200.000 EUR tot 806.854,47 EUR, zonder vernietiging van aandelen.

De algemene vergadering van 30 maart 2012 besliste tot wijziging van de maatschappelijke benaming van de vennootschap Verkoop Center 't Houtland in Aalst Logistics NV.

6.4.1.2. Finsbury Properties NV

Finsbury Properties NV is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarvan 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. Het kapitaal werd verschillende malen verhoogd, voor het laatst op 24 november 2009 om het te brengen op 2.351.877 EUR.

Op 4 juli 2008 verwierf Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via haar dochtervennootschap Belgium Retail 1 NV⁵) alle aandelen van Finsbury Properties NV. Op Datum van dit Prospectus bezit Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via haar dochtervennootschap Frun Park Wetteren NV, die 1 aandeel bezit) alle aandelen van Finsbury Properties NV. Deze vennootschap was eigenaar van een bouwgrond met bouwvergunning voor drie winkels in Neupré. De winkelpanden werden gebouwd door Retail Estates NV in het kader van een opstalovereenkomst.

De 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 Neckebroek, bedrijfsrevisor) als commissaris van Finsbury Properties NV voor een duur van drie jaar. Het mandaat werd door de algemene vergadering van 30 juni 2011 verlengd tot 2014. De algemene vergadering van 8 oktober 2012 nam akte van de wijziging in de vertegenwoordiging van de commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren. Vanaf 28 februari 2012 wordt de commissaris vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, ter vervanging van de heer Rik Neckebroek. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Finsbury Properties NV bedragen 2.500 EUR (excl. BTW) op jaarbasis.

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

6.4.1.3. Frun Park Wetteren NV

Frun Park Wetteren NV is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarvan Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere dochtervennootschap) 100% van de aandelen bezit.

Frun Park Wetteren NV werd op 16 december 2006 opgericht met een kapitaal van 62.000 EUR. Het kapitaal werd verschillende malen verhoogd, voor het laatst op 26 september 2012 om het te brengen op 14.462.000 EUR.

Op 15 juli 2014 verwierf Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via haar dochtervennootschap Finsbury Properties NV) alle aandelen van Frun Park Wetteren NV. Op Datum van dit Prospectus bezit Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via haar dochtervennootschap Finsbury Properties NV, die 1 aandeel bezit) alle aandelen van Frun Park Wetteren NV. Deze vennootschap is eigenaar van een winkelpark bestaande uit 14 winkels gelegen te Wetteren en zij bezit op Datum van dit Prospectus tevens alle aandelen van Gentpoort NV.

De algemene vergadering van aandeelhouders van 15 juli 2014 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 mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor) als commissaris van Frun Park Wetteren NV voor een duur van drie jaar. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Frun Park Wetteren NV bedragen 2.500 EUR (excl. BTW) op jaarbasis.

⁵ Belgium Retail 1 NV werd gefuseerd met Retail Estates NV op 31 maart 2010.

Bij dezelfde beslissing werd de zetel van de vennootschap verplaatst naar 1740 Ternat, Industrielaan 6.

6.4.1.4. Retail Warehousing Invest NV

Retail Warehousing Invest NV is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarvan Retail Estates NV 62,5% van de aandelen bezit. De overige 37,5% van de aandelen worden aangehouden door Databuild Retail NV. Retail Warehousing Invest NV staat onder de exclusieve controle (onder IFRS) van Retail Estates NV. Deze vennootschap werd op 24 oktober 2014 bij de FSMA ingeschreven als institutionele GW. Op 26 september 2014 besloot de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Warehousing NV haar statuten aan te passen aan de GVV-Wetgeving. Deze statutenwijziging werd goedgekeurd onder de opschortende voorwaarde dat het toenmalig statuut van de Vennootschap van openbare vastgoedbevak effectief zou worden omgezet naar het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, hetgeen gebeurde op 24 oktober 2014.

Deze vennootschap werd opgericht op 12 september 2002 onder de benaming Databuild Investments.

De controle over Retail Warehousing Invest NV werd verworven op 4 juli 2012, deels door middel van een aankoop van aandelen tegen kontanten en deels door inbreng in natura van aandelen in het kader van het toegestaan kapitaal. Het resterende pakket aandelen zal uiterlijk op 1 juli 2016 worden overgedragen aan Retail Estates NV.

In geval van een “deadlock-situatie” tussen de aandeelhouders van Retail Warehousing Invest NV (zijnde Retail Estates NV voor 62,5% en Databuild Retail NV voor 37,5%) kunnen elk van deze aandeelhouders het initiatief nemen om hun respectieve aandelen te verkopen aan de andere aandeelhouder, dan wel om de andere aandeelhouder uit te kopen.

De vennootschap bezit 32 winkelpanden die vooral geconcentreerd zijn in Lommel, Gembloux en Châtelet.

De algemene vergadering van 4 juli 2012 ging onder andere over tot zetelverplaatsing naar Industrielaan 6, 1740 Ternat, de afschaffing van de bestaande klassen van aandelen en invoering van aandelenklassen A en B, en wijziging van het boekjaar en de datum van de jaarvergadering.

De algemene vergadering van aandeelhouders van 4 juli 2012 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 mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor) als commissaris van Retail Warehousing Invest NV voor een duur van drie jaar. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Retail Warehousing Invest NV bedragen 10.000 EUR (excl. BTW) op jaarbasis.

De algemene vergadering van 6 februari 2013 besliste onder andere tot wijziging van de maatschappelijke benaming in Retail Warehousing Invest NV, doelwijziging en kapitaalverhoging door incorporatie van reserves.

Voor bijkomende informatie over het statuut van institutionele GVV wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.3.2 - “Retail Warehousing Invest NV: institutionele GVV”.

6.4.1.5. Mijn Retail NV

Mijn Retail NV is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarvan Retail Estates NV 51,01% van de aandelen bezit. De overige 48,99% van de aandelen worden aangehouden door be-Mine NV. Mijn Retail NV staat onder de exclusieve controle (onder IFRS) van Retail Estates NV.

Deze vennootschap werd op 27 mei 2014 opgericht met een kapitaal van 2.560.523 EUR, waarbij de Vennootschap inschreef op 51,01% van de aandelen. be-Mine NV bracht een terrein in Beringen in via inbreng in natura, waardoor zij 48,99% van de aandelen aanhoudt.

De oplevering van het winkelpark in Beringen met een verkoopsoppervlakte van 18.000 m² wordt verwacht tegen eind september 2015. De nodige vergunningen werden ondertussen verleend.

In geval van een “dead-lock-situatie” tussen de aandeelhouders van Mijn Retail NV (zijnde Retail Estates NV voor 51,01% en be-Mine NV voor 48,99%) kan elk van deze aandeelhouders het initiatief nemen om hun respectieve aandelen te verkopen aan de andere aandeelhouder, dan wel om de andere aandeelhouder uit te kopen.

In voormelde oprichtingsakte werd tevens 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 mevrouw Kathleen De Brabander bedrijfsrevisor) als commissaris van Mijn Retail NV

voor een duur van drie jaar. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Mijn Retail NV bedragen 2.500 EUR (excl. BTW) op jaarbasis.

6.4.1.6. Gentpoort NV

Gentpoort NV is een 100% dochtervennootschap van Frun Park Wetteren NV.

Gentpoort NV werd op 16 december 2005 opgericht met een kapitaal van 62.000 EUR. Het kapitaal werd verschillende malen verhoogd voor het laatst op 26 september 2012 om het te brengen op 7.512.000 EUR.

Op 15 juli 2014 verwierf Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via haar dochtervennootschap Finsbury Properties NV) alle aandelen van Frun Park Wetteren NV, dewelke op haar beurt 100% van de aandelen van Gentpoort NV bezit.

Gentpoort NV is eigenaar van een winkelpark in Oudenaarde bestaande uit 10 winkelpanden.

De algemene vergadering van aandeelhouders van 15 juli 2014 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 mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor) als commissaris van Gentpoort NV voor een duur van drie jaar. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Gentpoort NV bedragen 2.500 EUR (excl. BTW) op jaarbasis.

Bij beslissing van de algemene vergadering van 15 juli 2014 werd de zetel van de vennootschap verplaatst naar 1740 Ternat, Industrielaan 6.

De Raad van Bestuur van Frun Park Wetteren NV enerzijds en van Gentpoort NV anderzijds hebben op 27 februari 2015 vergaderd en beslist over de opmaak en goedkeuring van een gezamenlijk fusievoorstel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting overeenkomstig artikel 719 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit fusievoorstel werd neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel op 4 maart 2015.

6.4.2. Structuur en organisatie

Retail Estates heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Deze vorm biedt volgens de Raad van Bestuur de beste garanties voor een gelijke behandeling van de aandeelhouders.

Op basis van de transparantieverklaringen die de Vennootschap voor de Datum van dit Prospectus had ontvangen zijn de belangrijkste Bestaande Aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouder	Datum van de aanmelding	Aangemelde deelneming	% op datum van aanmelding ³	Pro forma % op Datum van Prospectus ⁴
Groep Stichting Administratie 'Het Torentje' ¹	09/08/2012	582.885	10,03	10,11
FPIM ²	03/12/2014	737.981	9,76	9,76
KBC Groep NV	18/04/2012	535.819	9,85	8,86
Federale Verzekeringen	31/10/2008	305.432	7,99	5,28
Axa Belgium NV	30/11/2009	308.623	7,01	7,22
Publiek			55,36	58,77
TOTAAL			NVT	100

¹ Deze melding heeft betrekking op aandelen aangehouden door Leasinvest Real Estate Comm. VA

² Deze melding heeft betrekking op aandelen aangehouden door Belfius Verzekeringen NV, Belins Finance SA en Belfius OFP

³ Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding.

⁴ Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de kennisgevingen die de Vennootschap heeft ontvangen, en rekening houdende met de noemer die geldt op Datum van het Prospectus (7.559.473 Aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoede) aandeelhouderstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de Vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

De samenstelling van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV wordt beschreven in Hoofdstuk 9.3.1, “Raad van Bestuur”.

6.5. Maatschappelijk doel en diversificatie

6.5.1. Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel van Retail Estates NV is opgenomen in artikel 3 van haar statuten, zoals hierna hernoemen.

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

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover 6 zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de “Real Estate Investment Trusts” (verkort “REIT’s”) genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006;
- xi. alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

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

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

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

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.

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

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

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

6.5.2. Diversificatie

De activa van de Vennootschap bestaan uit vastgoed zoals beschreven in artikel 2, 5° van de GVV-Wet. In dit kader wordt eveneens verwezen naar het “ander vastgoed” dat de Vennootschap bezit, m.n. vastgoedcertificaten (zie 6.9 Vastgoedcertificaat Immobilière Distri-Land NV). De reële waarde van deze vastgoedcertificaten overschrijdt niet 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 7, b) van de GVV-Wet.

De strategie van de Vennootschap is gericht op gebouwen met als hoofdbestemming detailhandel (zowel de dienstverlening als handel met particulieren en/of handelaars die plaatsvindt in een winkelruimte of toonzaal) aan de rand van woonkernen of buiten dergelijke woonkernen met een bebouwde oppervlakte die in principe varieert tussen de vijfhonderd vierkante meter (500 m²) en tienduizend vierkante meter (10.000 m²). De onroerende goederen liggen verspreid in geheel België en eventueel de lidstaten van de Europese Unie. Maximum 10% van de activa mogen bestaan uit onroerende goederen, waarvan de hoofdactiviteit niet beantwoordt aan hoger vernoemde criteria.

In overeenstemming met artikel 30, §1 van de GVV-Wet, mag geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt vertegenwoordigd door één enkel vastgoedgeheel of dat dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%. Onder een “vastgoedgeheel” wordt verstaan één of meer vaste goederen 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 GVV aantoonde dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoonde dat een dergelijke afwijking verantwoord is, gezien de specifieke kenmerken van de investering en inzonderheid de aard en de omvang ervan. In geen geval kan een afwijking worden toegestaan als de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV 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. Op dezelfde basis, zal de FSMA de eventuele 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. Hoewel de Vennootschap op Datum van dit Prospectus hoe dan ook niet in aanmerking komt voor dergelijke afwijking, gelet op haar schuldgraad, heeft zij op Datum van dit Prospectus geen van deze afwijkingen nodig.

De Vennootschap kan effecten bezitten, andere dan het hierboven bedoelde vastgoed, voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de criteria vastgelegd door de artikelen 14 en 15 van het GVV-KB, waarbij wordt verwezen naar het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap met toepassing van de GVV-Wet (zie 9.2.3 Passend risicobeheerbeleid). De GVV mag slechts effecten (die geen vastgoed zijn) houden indien ze zijn toegelaten tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid, 3°, 5° of 6° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten.

Bovendien mag de Vennootschap intekenen op toegelaten afdekkinginstrumenten, 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 het jaarlijks en halfjaarlijks financiële verslag.

De Vennootschap en haar dochtervennootschappen mogen als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten. Enkel wat de Vennootschap betreft, mag, indien er haar geen koopoptie is verleend, 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, overeenkomstig artikel 16 van het GVV-KB.

6.6. Maatschappelijk kapitaal en effecten

6.6.1. Kapitaal en effecten

Op Datum van het Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap 170.091.087,57 EUR. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 7.559.473 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen.

Op 2 april 2014 is Retail Estates NV overgegaan tot een private plaatsing van obligaties met een looptijd van 7 jaar, voor een totaalbedrag van 30 mio EUR, met vervaldag in 2021. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen en deze obligaties.

6.6.2. Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd het kapitaal in een of meerdere keren te verhogen ten belope van maximaal 164.037.087,74 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 9 december 2013, voor een duur van 5 jaar vanaf de publicatie van de notulen van deze vergadering, zijnde 31 december 2013. De verleende machtiging is dus geldig tot 31 december 2018. 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 inbreng in geld, hetzij door inbreng 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, met toepassing van artikel 6.4 van de statuten van Retail Estates NV en artikel 26 van de GVV-Wet.

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 vennootschappen. 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 vennootschappen, 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 9 december 2013.

De Raad van Bestuur heeft eenmaal gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging (door de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013) om het kapitaal te verhogen zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op Datum van dit Prospectus, voorafgaand aan de Verrichting (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) 157.983.087,91 EUR bedraagt. Na de Verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal (in de veronderstelling dat de Verrichting volledig wordt geplaatst) 129.634.577,06 EUR bedragen.

6.6.3. Eigen Aandelen

De Vennootschap heeft geen eigen Aandelen in bezit. De dochtervennootschappen van de Vennootschap bezitten evenmin Aandelen van de Vennootschap.

6.7. 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/nl/corporate-governance/statuten - www.retailstates.com/nl/corporate-governance/corporate-governance-charter).

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

De Raad van Bestuur bestaat uit ten minste drie bestuurders en maximaal twaalf bestuurders, al dan niet aandeelhouders. De Raad van Bestuur wordt zo samengesteld dat de Vennootschap conform de haar toegestane activiteiten overeenkomstig de GVV-Wet en het GVV-KB 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 vastgoedvennootschap en een GVV in het bijzonder en/of beleidsvoering in beursgenoteerde vennootschappen.

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV bestaat momenteel uit 10 bestuurders, zijnde de voorzitter (die tevens uitvoerend bestuurder is in zijn hoedanigheid van "effectieve leider", zie Hoofdstuk 9.3.4, "Effectieve leiders"), acht niet-uitvoerende bestuurders en de gedelegeerd bestuurder (CEO).

Drie bestuurders kwalificeren als onafhankelijk bestuurder met toepassing van de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

In de leiding van de Vennootschap 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 over de bedrijfsleiding, welke toebehoort aan de CEO.

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

6.7.2. Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen

Er bestaat slechts één soort Aandelen. De statuten bevatten geen voorrechten of bijzondere rechten die zouden toekomen aan bepaalde Aandelen. Elk Aandeel geniet van de wettelijk bepaalde rechten (zie Hoofdstuk 5.2, "Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn").

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

De jaarlijkse algemene vergadering van Retail Estates NV vindt (sedert de statutenwijziging van 3 mei 2013) plaats op de eerste vrijdag van de maand juli om 10 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de vergadering de volgende werkdag plaats op hetzelfde uur.

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

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

Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de Aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) (de “registratiedatum”), hetzij door hun inschrijving in het register van de Aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal Aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De houders van gedematerialiseerde Aandelen die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door hun financiële tussenpersoon, of de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde Aandelen die op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De neerlegging dient te geschieden op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of bij de daartoe door haar aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering. De houders van Aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, fax, elektronische post, te richten aan de zetel van de Vennootschap, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten dienen schriftelijk gegeven te worden en moeten uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering, worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op de plaats aangeduid in de oproeping. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevendende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Mits toestemming van de Raad van Bestuur in de oproeping, zullen de aandeelhouders eveneens gemachtigd zijn om per brief deel te nemen aan de stemming over de agendapunten door middel van een door de Vennootschap ter beschikking gesteld formulier.

6.7.4. Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen

In dit verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.4.2, “Structuur en organisatie”.

6.7.5. Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal

Het kapitaal van de Vennootschap kan worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig artikel 558 (en eventueel 560) van het Wetboek van vennootschappen, of bij beslissing van de Raad van Bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de Vennootschap 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 bepalingen van de Wet van 16 juni 2006 en artikel 23 van de GVV-Wet.

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 de fractiewaarde van de bestaande Aandelen, moet de oproeping 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 overeenkomstig artikelen 558 en 612 (en eventueel 560) van het Wetboek van vennootschappen.

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

In dit verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.6.2, “Toegestaan kapitaal” met betrekking tot de machtiging aan de Raad van Bestuur inzake het toegestaan kapitaal (artikel 6.2 van de statuten) en naar Hoofdstuk 6.6.3, “Eigen Aandelen”, over de machtiging aan de Raad van Bestuur tot het inkopen van eigen aandelen ter voorkoming van dreigend ernstig nadeel (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 de toepasselijke regelgeving. 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 GVV. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging.

De door de Vennootschap uitgegeven obligaties (uitgegeven ingevolge de private plaatsing van 2 april 2014) voorzien voor de obligatiehouders, mits het naleven van bepaalde voorwaarden, in het recht om de Vennootschap te verplichten om alle of een deel van de obligaties die zij aanhouden, terug te betalen ingeval van een controlewijziging. Een controlewijziging wordt geacht zich te hebben voorgedaan indien één of meer personen (i) een verplicht openbaar overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap of (ii) een vrijwillig overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap met als resultaat dat ze na afsluiting van het bod ten minste 30 % aanhouden van de aandelen van de Vennootschap.

6.8. Onderzoek en ontwikkeling

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

6.9. Vastgoedcertificaat Immobilière Distri-Land NV

Retail Estates NV bezit per 31 december 2014 53.015 vastgoedcertificaten op een totaal van 62.100 certificaten uitgegeven door Immobilière Distri-Land. Deze certificaten vertegenwoordigen een belang van 85,37%. De investering in deze certificaten werd per 31 december 2014 gewaardeerd op 13,12 mio EUR. De reële waarde van het vastgoed van Immobilière Distri-Land NV per 31 december 2014 bedroeg 16,60 mio EUR.⁶

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.

⁶ Hoewel 85,37% van 16,60 mio € gelijk is aan 14,17 mio €, werd de participatie geboekt aan 13,12 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 onder de certificaathouders.

7. ALGEMENE INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE VERRICHTING

7.1. Inlichtingen in verband met de uit te geven Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in overeenstemming met een principebesluit van de Raad van Bestuur van de Vennootschap van 5 mei 2015 in het kader van het toegestaan kapitaal. Ze worden ter inschrijving aangeboden met voorkeurrecht voor de Bestaande Aandeelhouders. Dit Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 22 van de Bestaande Aandelen en zal onthecht worden op 6 mei 2015 na beurs.

De Nieuwe Aandelen nemen op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de Bestaande Aandelen (met dien verstande dat ze geen recht zullen geven op het jaardividend van het afgelopen boekjaar 2014/2015). Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het lopende boekjaar dat aanvang op 1 april 2015 (zie Hoofdstuk 5.2.1 - "Dividenden").

De Bestaande Aandelen zullen delen in het resultaat van het vorige boekjaar dat een aanvang nam op 1 april 2014 en afgesloten is op 31 maart 2015. De jaarvergadering van 3 juli 2015 zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2014/2015 besluiten over het jaardividend 2014/2015. De Raad van Bestuur zal een jaardividend 2014/2015 voorstellen van (afgerond) 3,10 EUR bruto (2,32 EUR netto na afhouding van 25% roerende voorheffing). Het jaardividend 2014/2015 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 21 van de Bestaande Aandelen, die zal worden onthecht vóór de opening van de inschrijvingsperiode (die een aanvang neemt op 7 mei 2015), m.n. op 6 mei 2015, na de sluiting van de handel op Euronext Brussels (zie verder Hoofdstuk 7.11, "Dividendgerechtigdheid").

7.2. Beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders in verband met de Verrichting

Bepaalde Bestaande Aandeelhouders hebben er zich onherroepelijk toe verbonden om in te schrijven op een bepaald aantal Nieuwe Aandelen:

Bestaande Aandeelhouder	Aantal Voorkeurrechten (t.o.v. het totaal max.aantal Voorkeurrechten) (%)	Aantal Nieuwe Aandelen (t.o.v. het totaal max. aantal Nieuwe Aandelen)(%)
Leasinvest Real Estate Comm. VA	764.106	127.351
Belfius Insurance NV	620.652	103.442
KBC Verzekeringen NV	242.078	40.346
Axa Belgium NV	545.637	90.939
Federale Verzekeringen	399.143	66.523
TOTAAL	2.571.616	428.601

25.930.360,50 EUR van het totale bedrag van de Verrichting, zijnde 34,02 % van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders.

7.3. Beslissingen van de Raad van Bestuur in verband met de uitgifte en modaliteiten en voorwaarden van de Verrichting

7.3.1. Beslissing van de Raad van Bestuur in verband met de Verrichting

De Raad van Bestuur heeft op 5 mei 2015 beslist om het kapitaal van Retail Estates NV te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, met toepassing van artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal 76.224.676 EUR, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met toepassing van het voorkeurrecht van de Bestaande Aandeelhouders (waarbij een Inschrijvingsratio van één Nieuw Aandeel voor zes coupons nr. 22 wordt gehanteerd), door uitgifte van maximaal 1.259.912 Nieuwe Aandelen.

De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in de mate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Voorkeurrechten of Scrips. De vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging zal naar verwachting plaatsvinden op 28 mei 2015.

De beslissing tot kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van volgende opschortende voorwaarden:

- De goedkeuring van het Prospectus en de statutenwijziging (die voortvloeit uit de kapitaalverhoging) door de FSMA;
- De ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst uit hoofde van één van haar bepalingen (zie Hoofdstuk 7.12 - "Plaatsingsovereenkomst"); en
- De bevestiging van de notering van de Voorkeurrechten en de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk uitgifte.

De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie Hoofdstuk 7.3.4, "Herroeping of opschorting van de Verrichting").

7.3.2. Maximumbedrag van de Verrichting

Indien op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) 76.224.676 EUR, en worden 1.259.912 Nieuwe Aandelen uitgegeven.

Als op de Verrichting niet volledig wordt ingeschreven, heeft de Vennootschap het recht om het kapitaal te verhogen voor het bedrag waarop daadwerkelijk werd ingeschreven. Het bedrag van de Verrichting en het aantal Nieuwe Aandelen waarop daadwerkelijk werd ingeschreven, zal worden bevestigd in de Belgische pers. De kapitaalverhoging zal worden vastgesteld ten belope van het bedrag waarvoor op de Verrichting is ingeschreven en voor zover de plaatsingsovereenkomst tussen Retail Estates NV en de Managers wordt ondertekend (zie Hoofdstuk 7.12 - "Plaatsingsovereenkomst"). Er werd geen minimumbedrag bepaald voor de Verrichting, zij het dat bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich ertoe hebben verbonden in te schrijven op een bepaald minimum aantal Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 7.18.2 "Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap").

7.3.3. Algemene modaliteiten

De Verrichting bestaat uit het Aanbod en de Private Plaatsing van Scrips. Het Aanbod is een openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders aanhouden, dan wel die beleggers hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode. Tevens kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de uitoefening van Scrips die werden verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips (dit zijn de effecten waarin de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode automatisch zijn omgezet).

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in overeenstemming met een principebesluit van de Raad van Bestuur van 5 mei 2015 in het kader van het toegestaan kapitaal.

De Bestaande Aandeelhouders kunnen gebruik maken van hun Voorkeurrecht om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen.

Geen enkele stabilisatie zal door de Managers worden uitgevoerd in verband met de Verrichting. Er zullen geen overtoewijzingen gebeuren, en er werden geen pre-allocationafspraken gemaakt met betrekking tot de toewijzing van de Scrips.

7.3.4. Herroeping of opschorting van de Verrichting

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Verrichting te herroepen of op te schorten als er zich na het begin van de Inschrijvingsperiode een gebeurtenis voordoet waarvan het effect het succes van de Verrichting of de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de secundaire markten waarschijnlijk aanzienlijk en negatief kan beïnvloeden.

Als de Vennootschap beslist om de Verrichting te herroepen of op te schorten, zal een persbericht worden gepubliceerd door de Vennootschap, en voor zover deze gebeurtenis wettelijk zou vereisen dat de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus publiceert, zal een aanvulling van het Prospectus worden gepubliceerd (dat zal dienen te worden goedgekeurd door de FSMA).

7.4. Redenen voor de Verrichting en gebruik van de opbrengsten

Bij volledige inschrijving op de Verrichting bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) 76.224.676 EUR en bedraagt de netto-opbrengst ongeveer 74,55 mio EUR (na aftrek van de kosten en uitgaven die de Vennootschap dient te dra-

gen in het kader van de Verrichting, zie Hoofdstuk 7.14 - “Kosten in verband met de Verrichting”). Retail Estates NV is van plan om de netto-opbrengsten van de Verrichting te gebruiken om haar groeistrategie verder te zetten en dus haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden, binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 50 tot 55% die de Raad van Bestuur nastreeft (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende kortere periodes kan worden overschreden). Ter herinnering: de schuldgraad van de Groep bedraagt 51,04 % op 31 december 2014.

In overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB heeft de Vennootschap een financieel plan opgesteld. De algemene lijnen van het financieel plan worden gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De Vennootschap is permanent in de markt actief om investeringsopportuniteiten te identificeren en indien mogelijk het vastgoed te verwerven, dat betrekking heeft op reeds vroeger opgerichte winkelpanden die als investering worden aangeboden door promotoren en vastgoedinvesteers. Dergelijke investeringen vormen het grootste deel van de vastgoedinvesteringen die de Vennootschap in de voorbije 17 jaar heeft verricht.

De Vennootschap zal de netto-opbrengsten van de Verrichting investeren in aangekondigde en nieuwe vastgoedinvesteringen voor ongeveer 65,63 mio EUR en zal met het saldo - in een eerste fase - haar financiële schuld verminderen met ongeveer 8,92 mio EUR.

- De Vennootschap heeft zich de voorbije jaren toegelegd op de ontwikkeling van nieuwe winkelparken in samenwerking met derden. Zo heeft de Vennootschap er zich in april 2014 toe verbonden te investeren in een winkelpark te Beringen met een totale investeringswaarde van 28 mio EUR via Mijn Retail NV. Om deze nieuwbouw te verwezenlijken is een verdere investering van 25 mio EUR vereist. Voor de realisatie van dit winkelpark zijn alle nodige vergunningen bekomen en zijn de bouwwerken in uitvoering. De oplevering wordt verwacht tegen eind juni 2015, met oog op een opening van het winkelpark vanaf september 2015.
- Bovendien zal een bedrag van minimum 13,63 mio EUR voorbehouden worden voor de nakoming van de aankoopverbintenissen in 2016, die voorheen werden aangegaan met betrekking tot de aandelen Retail Warehousing NV die op heden niet in het bezit zijn van Retail Estates NV en welke uiterlijk tegen 30 juni 2016 dienen te worden verworven van de minderheidspartner. Deze verplichting is conform de IFRS-regels ter zake reeds in de geconsolideerde balans tot uiting gebracht.
- De Vennootschap investeert ook in de uitbreiding van haar winkelparken. Zo heeft de Vennootschap plannen om haar bestaand winkelcomplex te Wetteren uit te breiden, hetgeen een verwachte investering van 15 mio EUR zou betekenen. Hiervoor dienen echter nog de nodige vergunningen verkregen te worden en overeenkomsten te worden afgesloten met kandidaat-huurders. Realisatie wordt verwacht ten vroegste in de tweede helft van 2016.
- De Vennootschap wenst tevens te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit door voor eigen rekening ten behoeve van een DIY-zaak in Jambes in de oprichting van een winkelpand van ca. 8.000m² te voorzien, met een verwachte bijkomende investering van 12 mio EUR. Hiervoor dienen echter nog de nodige vergunningen verkregen te worden en overeenkomsten te worden afgesloten met een kandidaat-huurder. De realisatie wordt verwacht in het eerste semester van 2016.
- De verdere investeringsprojecten zullen in principe bestaan uit investeringen op vooraanstaande locaties met kwaliteitsvolle huurders.

In afwachting van de aanwending van deze bedragen zal de Vennootschap in eerste fase haar schuldpositie bij de banken van de Groep verminderen (met 50,53 mio EUR). De Vennootschap is meer bepaald voornemens om voornamelijk uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietfaciliteiten terug te betalen, teneinde de opbrengsten van de Verrichting niet ongebruikt te laten voor zover er geen onmiddellijk te financieren projecten zijn en om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen, met dien verstande dat de Vennootschap opnieuw leningen kan afroepen onder die kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei (het voorgaande is echter onder voorbehoud van het mogelijk gebruik van een deel van de opbrengsten van de Verrichting ter definitieve terugbetaling van bepaalde kredieten die vervallen binnen een periode van 12 maanden na de Datum van het Prospectus. Op 31 december 2014 heeft de Vennootschap voor 52,37 mio EUR langlopende kredieten die vervallen binnen het jaar. 264,80 mio EUR kredieten vervallen tussen 2 en 5 jaar en 77,20 mio EUR kredieten vervallen op meer dan 5 jaar.

Op langere termijn is het de intentie van Retail Estates NV om op basis van het versterkte eigen vermogen, en met bijkomende geconfirmeerde kredietfaciliteiten die mogelijk zouden moeten worden gemaakt door deze versterking van het eigen vermogen, haar groeistrategie voort te zetten en daartoe opportuniteiten te zoeken in de vastgoedmarkt die haar portefeuille van Belgische winkelpanden aanvullen. In de veronderstelling van een leverage van 50% op de netto-opbrengsten van de Verrichting (gegeven het huidige streven naar een schuldgraadvork van 50 tot 55%), zou de Verrichting, bij volledige inschrijving, en indien de bijkomende kredietfaciliteiten kunnen worden bekomen, op termijn een groei van de portefeuille met 148,88 mio EUR toelaten.

Het pro-forma effect van de Verrichting (indien er volledig op wordt ingeschreven) op de schuldgraad van 51,04% op 31 december 2014, zou een daling van de schuldgraad tot 46,83% zijn. Rekening houdend met de lopende verbeteringswerken aan vastgoed in portefeuille en de hierboven vermelde nieuwe projecten die zich zullen realiseren voor eind maart 2016 (25 mio EUR) en de terugbetaling (in een eerste fase) van financiële schulden, en uitgaande van een rotatie in de portefeuille in lijn met de vorige jaren, raamt de Vennootschap dat deze pro-forma schuldgraad (per 31 maart 2016) verder zou dalen tot 43,61%. Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat deze pro-forma berekening geen rekening houdt met de impact van werkkapitaalbehoeften, de bedrijfsresultaten, waardewijzigingen van de portefeuille, schommelingen in de rentevoeten, enz. op de totale activa of op de financiële schuldpositie van de Vennootschap, en dus op de schuldgraad.

Zoals uiteengezet in Hoofdstuk 11.3 - “Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep”, verwacht de Vennootschap dat het dividend voor het boekjaar 2015/2016 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates NV stelt als streefdoel een dividend van 3,20 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2015/2016. Dit zou een stijging van 3,23% inhouden ten opzichte van het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2014/2015 (3,10 EUR bruto), waarover de Jaarvergadering van 3 juli 2015 zal besluiten. De Vennootschap verwacht dat de uitkeringsgraad (“pay-out ratio”) daarbij minder dan 100% zal bedragen. Indien de bedrijfskasstroom voor het boekjaar 2015/2016 (tegen de huidige verwachtingen in) onvoldoende zou zijn om dit dividend mogelijk te maken, kan de Vennootschap indien zij dit wenst putten uit de beschikbare reserves (in de zin van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen). De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geenszins een winstverwachting inhoudt.

Op de Datum van dit Prospectus kan Retail Estates NV niet met zekerheid alle specifieke toepassingen van de opbrengst van de Verrichting voorspellen, of de bedragen die daadwerkelijk zullen worden besteed of gealloceerd aan de hierboven vermelde toepassingen. Er wordt in dit verband verwezen naar Titel 11.3.3 Mogelijke overname vastgoedvennootschap.

De Vennootschap zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de schuldgraad van de Groep, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengsten van de Verrichting en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap. Bijgevolg zal de Raad van Bestuur en het management van de Vennootschap veel flexibiliteit bezitten in de aanwending van de netto-opbrengsten van de Verrichting.

De Verrichting biedt aan alle Bestaande Aandeelhouders een opportuniteit om zonder kosten hun belegging in Retail Estates NV, in verhouding tot hun Voorkeurrechten, uit te breiden tegen een Inschrijvingsprijs van 60,50 EUR. Deze Inschrijvingsprijs vertegenwoordigt een korting van 17,34% t.o.v. de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels op 4 mei 2015 (na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015 van 3,10 EUR, dat naar verwachting zal worden goedgekeurd door (en uitbetaald na) de jaarvergadering van 3 juli 2015). Retail Estates NV is een niche-speler die op Datum van het Prospectus wordt gekenmerkt door:

- een focus op perifeer vastgoed;
- een stabiele bezettingsgraad⁷ van ca. 98,61%;
- een stabiel en gestaag dividendbeleid;
- groeiopportuniteiten dankzij een continue vraag en een beperkt aanbod; en
- een professioneel management met een jarenlange bewezen staat van dienst in de uitbouw en het beheer van de vastgoedportefeuille.

Tevens kunnen investeerders deelnemen aan de Verrichting en inschrijven op Nieuwe Aandelen door het kopen van Voorkeurrechten in het Aanbod of deelname aan de Private Plaatsing van Scrips (zie ook Hoofdstuk 7.8, “Private Plaatsing van Scrips”).

⁷ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

7.5. Inschrijvingsprijs en Inschrijvingsratio

Het Voorkeurrecht, vertegenwoordigd door coupon nummer 22 van de Bestaande Aandelen, zal worden onthecht van de Bestaande Aandelen op 6 mei 2015 na de sluiting van de handel op Euronext Brussels.

Bestaande Aandeelhouders en beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Voorkeurrechten hebben verworven, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode op onherleidbare wijze inschrijven op Nieuwe Aandelen volgens de Inschrijvingsratio van één Nieuw Aandeel voor zes Voorkeurrechten in hun bezit en betaling in contanten van de Inschrijvingsprijs van 60,50 EUR per Nieuw Aandeel.

De Inschrijvingsprijs bedraagt 60,50 EUR. De Inschrijvingsprijs werd bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door de Managers, op 5 mei 2015, onder meer op basis van de koers van het Aandeel op Euronext Brussels (na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015), waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door de Managers, in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.

De Inschrijvingsprijs is hoger dan de gecorrigeerde netto-waarde per aandeel van het aandeel Retail Estates op 31 december 2014 (52,36 EUR), zijnde de netto-waarde per aandeel (NW) van het aandeel Retail Estates op 31 december 2014 (reële waarde), verminderd met het voorgestelde bruto-dividend over het boekjaar 2014/2015, en gecorrigeerd door annulatie van de impact van IAS 39 en annulatie van de provisie voor hypothetische mutatierechten.

De NW (niet-gecorrigeerd, na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015) van het aandeel Retail Estates per 31 december 2014, bedraagt 46,37 EUR, zodat de Inschrijvingsprijs tevens hoger is dan de NW (niet-gecorrigeerd, na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015).

Behoudens de Inschrijvingsratio, is er geen minimaal of maximaal bedrag waarvoor in het kader van de Verrichting met Voorkeurrecht kan worden ingeschreven. Alle Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders of houders van Voorkeurrechten en inschrijvers via Scrips inschrijven met toepassing van de Inschrijvingsratio, zullen hen worden toegekend. Alle inschrijvingen zijn bindend en onherroepelijk, behalve zoals beschreven in Hoofdstuk 7.9, “Publicaties in het kader van de Verrichting”.

De Inschrijvingsprijs ligt 20,70% lager dan de slotkoers van de Bestaande Aandelen op Euronext Brussels van 4 mei 2015 (vóór aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015 van 3,10 EUR), die 76,30 EUR bedroeg. De Inschrijvingsprijs vertegenwoordigt een korting van 17,34% ten opzichte van de slotkoers van de Bestaande Aandelen op Euronext Brussels van 4 mei 2015 na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015 van 3,10 EUR.

7.6. Inschrijvingsperiode en procedure van inschrijving met Voorkeurrecht

De Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht loopt van 7 mei 2015 (vanaf 08u00) tot en met 21 mei 2015 (tot 16u00).

- (i) Voor Bestaande Aandeelhouders die hun Bestaande Aandelen in gedematerialiseerde vorm (op een effectenrekening) aanhouden, zal het overeenstemmend aantal Voorkeurrechten automatisch in hun effectenrekening bij hun bank of andere financiële tussenpersoon worden geboekt. Zij zullen in principe door hun financiële instelling worden geïnformeerd over de procedure die zij dienen te volgen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen op Euronext Brussels.
- (ii) Bestaande Aandeelhouders wiens Bestaande Aandelen zijn ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap, zullen, op het in het aandelenregister opgegeven adres, een brief van Retail Estates NV ontvangen waarin zij worden geïnformeerd over het totale aantal Voorkeurrechten waarop zij recht hebben en over de procedure die zij dienen te volgen om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen op Euronext Brussels.
- (iii) Een rechthebbende die beschikt over toonderstukken en die wenst deel te nemen aan de Verrichting, dient ervoor te zorgen dat hij verkrijgt dat zijn effecten worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap of op een effectenrekening tijdens de Inschrijvingsperiode, en heeft vervolgens de mogelijkheid om zijn Voorkeurrecht uit te oefenen voor de resterende termijn van de Inschrijvingsperiode (in dit verband wordt tevens verwezen naar punt 5.2.7).

Inschrijvingen op het Aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de Bestaande Aandeelhouders of houders van Voorkeurrechten worden geregistreerd bij de Managers en de Loketinstellingen, indien zij daar een klantenrekening hebben, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het Aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.

Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per Nieuw Aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal Voorkeurrechten indienen bij de Managers of één van de Loketinstellingen. Voor de gedematerialiseerde Voorkeurrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 22 uit hun effectenrekening boeken.

7.7. Voorkeurrecht verhandelbaar op Euronext Brussels

Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 22. Het Voorkeurrecht wordt tijdens de Inschrijvingsperiode genoteerd op Euronext Brussels (ISIN code BE0970141447) en kan afzonderlijk van de Bestaande Aandelen worden verhandeld. Beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod via een aankoop van Voorkeurrechten, dienen een aankooporder voor Voorkeurrechten en een gelijktijdig inschrijvingsorder voor Nieuwe Aandelen in te dienen bij hun financiële tussenpersoon. Bestaande Aandeelhouders en beleggers die Voorkeurrechten houden, maar die niet het precieze aantal Voorkeurrechten bezitten om in te schrijven op één Nieuw Aandeel of een veelvoud van Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode kiezen om:

- (i) het ontbrekende aantal Voorkeurrechten te kopen op Euronext Brussels om in te schrijven op één bijkomend Nieuw Aandeel; of
- (ii) hun overtollige Voorkeurrechten te verkopen; of
- (iii) niets te doen in afwachting van de (eventuele) betaling van de netto-opbrengst van de Scrips (zie Hoofdstuk 7.8, “Private Plaatsing van Scrips”).

Voorkeurrechten kunnen niet langer worden verhandeld of uitgeoefend na 21 mei 2015, de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode.

Een aankondiging van de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrechten zal worden gedaan via een persbericht op 26 mei 2015 (vóór beurs).

7.8. Private Plaatsing van Scrips

Op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode worden de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten automatisch omgezet in een gelijk aantal Scrips. Deze Scrips zullen worden verkocht door de Managers via een Private Plaatsing van Scrips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbidding tot aankoop van de Scrips of inschrijving op de onderliggende Nieuwe Aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving. Aan de hand van een boekbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de Scrips worden vastgesteld. Beleggers die Scrips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

De Private Plaatsing van de Scrips zal slechts plaatsvinden indien tijdens de Inschrijvingsperiode niet alle Voorkeurrechten werden uitgeoefend, zo spoedig mogelijk na de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode, en dit in principe op 26 mei 2015.

De netto-opbrengst van de verkoop van Scrips, na aftrek van kosten (naar beneden afgerond tot op één eurocent per niet-uitgeoefend Voorkeurrecht), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende Voorkeurrechten. De netto-opbrengst van de Scrips zal worden bekendgemaakt in de Belgische pers op 27 mei 2015 en zal aan de houders van coupon nr. 22 beschikbaar worden gesteld vanaf 28 mei 2015 na voorlegging van coupon nr. 22. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. Retail Estates NV noch de Managers of enige andere persoon die de Scrips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan netto-opbrengst van de Scrips uit de verkoop van Scrips in de Private Plaatsing.

Als de netto-opbrengst van de Scrips minder bedraagt dan 0,01 EUR per coupon nr. 22, zullen de houders van deze coupon geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal de totale netto-opbrengst van de Scrips worden overgedragen aan Retail Estates NV.

7.9. Publicaties in het kader van de Verrichting

7.9.1. Aanvulling op het Prospectus

De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt, overeenkomstig artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006 bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, na de afsluitingsdatum van het Aanbod en voor de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Verrichting en/of de Nieuwe Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. Elke aanvulling op het Prospectus moet worden goedgekeurd door de FSMA en zal worden gepubliceerd in de Belgische pers.

Als er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen inschrijvers op het Aanbod het recht hebben om hun inschrijvingen van vóór de publicatie van de aanvulling, in te trekken. Als er tijdens de Private Plaatsing van Scrips een aanvulling op het prospectus wordt gepubliceerd, zullen inschrijvers in de Private Plaatsing van Scrips het recht hebben om hun inschrijvingen van vóór de publicatie van de aanvulling, in te trekken. Elke dergelijke intrekking dient plaats te vinden binnen de tijdslimieten die zijn beschreven in de aanvulling (d.i. ten laatste twee werkdagen na publicatie van de aanvulling). Als er echter een aanvulling op het Prospectus zou worden gepubliceerd met betrekking tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst, zullen inschrijvingen op het Aanbod met Voorkeurrechten en inschrijvingen op de Private Plaatsing van de Scrips automatisch worden ingetrokken.

Indien inschrijvingen in overeenstemming met het voorgaande zouden worden ingetrokken na de afsluiting van de Private Plaatsing van de Scrips, zullen de inschrijvers niettemin worden geacht hun Voorkeurrechten of Scrips te hebben uitgeoefend en zullen zij dienovereenkomstig niet delen in de netto-opbrengst van de Scrips en zullen zij op geen andere wijze worden vergoed, inclusief voor de aankoopprijs (en enige kosten) betaald om de Voorkeurrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen.

De publicatie van een aanvulling op het Prospectus kan gepaard gaan met de publicatie van een gewijzigde kalender van de Verrichting.

7.9.2. Resultaten van de Verrichting

Het resultaat van het Aanbod met Voorkeurrechten zal worden bekendgemaakt via een persbericht op 26 mei 2015 (vóór beurs).

De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Voorkeurrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en de netto-opbrengst van de Scrips, zullen door Retail Estates NV worden bekendgemaakt via de Belgische pers op 27 mei 2015.

7.10. Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen

De betaaldatum voor de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven met Voorkeurrechten of Scrips, is 28 mei 2015. De Nieuwe Aandelen zullen op diezelfde dag worden geleverd aan de inschrijvers in de vorm van gedematerialiseerde effecten (geboekt in de effectenrekening van de inschrijver). Aanvragen voor inschrijvingen op naam, zullen door Retail Estates NV zo spoedig mogelijk worden geregistreerd in het aandelenregister van de Vennootschap.

7.11. Dividendgerechtigdheid

De Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar dat een aanvang nam op 1 april 2015 en afsluit op 31 maart 2016 (zie hierna Hoofdstuk 7.15, “Verwatering”).

De Bestaande Aandelen zullen delen in het resultaat van het vorige boekjaar dat een aanvang nam op 1 april 2014 en afgesloten is op 31 maart 2015. De jaarvergadering van 3 juli 2015 zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2014/2015 besluiten over het jaardividend 2014/2015. De Raad van Bestuur zal een jaardividend 2014/2015 voorstellen van (afgerond) 3,10 EUR bruto (2,32 EUR netto na inhouding van 25% roerende voorheffing). Het jaardividend 2014/2015 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 21 van de Bestaande Aandelen, die zal worden onthecht vóór de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen, op 6 mei 2015, na de sluiting van de handel op Euronext Brussels.

Het moet worden opgemerkt dat coupon nr. 21 geen dividend, interimdividend of tussentijds dividend vertegenwoordigt, maar eerder een recht, dat voorwaardelijk is aan de beslissing van de jaarvergadering 2014/2015 om de enkelvoudige jaarrekening 2014/2015 (waaruit voldoende winst voor de uitbetaling van het voorgestelde jaardividend 2014/2015 blijkt) goed te keuren, met inbegrip van het voorgestelde jaardividend 2014/2015. Coupon nr. 21 wordt niet genoteerd.

7.12. Plaatsingsovereenkomst

Retail Estates NV, KBC Securities NV en ING België, verwachten om op of rond 26 mei 2015 een Plaatsingsovereenkomst af te sluiten voor respectievelijk 50% voor elk van de Managers.

Overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden die zullen worden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst, zal elk van de Managers er afzonderlijk en niet-hoofdelijk mee instemmen om de Verrichting voor zijn hiervoor vermelde respectievelijk percentage te onderschrijven door inschrijving op, en betaling van, alle Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting, met het oog op de onmiddellijke doorlevering van de Nieuwe Aandelen aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting, wordt gewaarborgd, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven (zie Hoofdstuk 7.18.2, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap”).

De Managers zijn op geen enkele wijze verplicht Nieuwe Aandelen aan te kopen vóór de ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst (en vervolgens slechts onder de bepalingen en voorwaarden die daarin zijn vastgelegd).

De Plaatsingsovereenkomst zal voorzien dat de Managers, na overleg met de Vennootschap, het recht hebben om de Plaatsingsovereenkomst te beëindigen door een bericht van beëindiging te zenden aan de Vennootschap voorafgaand aan de verwezenlijking van de kapitaalverhoging met betrekking tot de Verrichting en de toelating tot de verhandeling en levering aan de inschrijvers van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven op basis van de Voorkeurrechten en Scrips (dit is in principe op 28 mei 2015), in geval van:

- (i) niet-ervulling van de opschortende voorwaarden uiteengezet in de Plaatsingsovereenkomst,
- (ii) niet-naleving door de Vennootschap van haar belangrijke verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst,
- (iii) belangrijke inbreuken op enige verklaring of waarborg gegeven door de Vennootschap in de Plaatsingsovereenkomst,
- (iv) een wijziging na de datum van het Prospectus die een belangrijke nadelige invloed heeft op de toestand van de Groep (in haar geheel genomen), of
- (v) andere specifieke omstandigheden omschreven in de Plaatsingsovereenkomst.

Indien er zich gebeurtenissen voordoen die aanleiding kunnen geven tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst en indien de Plaatsingsovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen, zullen de Managers bevrijd zijn van hun verplichting om in te schrijven op enige Nieuwe Aandelen. Retail Estates NV kan de Verrichting dan intrekken of opschorten. In voorkomend geval zal Retail Estates NV een aanvulling op het Prospectus publiceren die onderworpen zal zijn aan de goedkeuring door de FSMA. De inschrijvingen op het Aanbod met Voorkeurrechten en de inschrijvingen op de Private Plaatsing van de Scrips zullen in dat geval automatisch worden ingetrokken.

De Vennootschap zal in de Plaatsingsovereenkomst bepaalde verklaringen en waarborgen geven aan en verbintenissen aangaan ten aanzien van de Managers en de Vennootschap zal instemmen met een verbintenis om de Managers te vergoeden voor bepaalde aansprakelijkheden en kosten verbonden aan de Verrichting.

7.13. Standstill

In de Plaatsingsovereenkomst zal de Vennootschap er zich toe verbinden om gedurende een periode vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst tot en met de 180ste kalenderdag vanaf de afsluitingsdatum van de Verrichting, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Managers, die niet onredelijk zal worden geweigerd of uitgesteld: (i) geen aandelen, warrants of andere effecten uit te geven (of pogen uit te geven) tegen contanten, of hiervoor enig aanbod tot inschrijving te solliciteren, en geen opties, converteerbare effecten of andere rechten om in te schrijven op aandelen tegen contanten, toe te kennen en geen overeenkomst (met inbegrip van afgeleide transacties) of verbintenis met een gelijkaardig effect af te sluiten, en/of (ii) geen van haar effecten aan te kopen of haar kapitaal te verminderen.

De Managers erkennen dat het een deel is van de strategie van de Vennootschap om rechtstreeks of onrechtstreeks rechten op activa te verkrijgen tegen uitgifte van aandelen (via inbreng in natura, vennootschapsrechtelijke herstructurerings of anderszins) wanneer zich mogelijkheden daartoe voordoen. De standstillverbintenissen van de Vennootschap zullen daaraan geen afbreuk doen.

7.14. Kosten in verband met de Verrichting

De kosten in verband met de Verrichting worden geraamd op ongeveer 2,20% van de bruto-opbrengst van de Verrichting (in de veronderstelling dat volledig wordt ingeschreven op de Verrichting). De kosten omvatten ondermeer de vergoedingen voor de adviseurs van de Vennootschap, administratieve kosten en publicatiekosten en de plaatsingscommissie voor de Managers (2% van het bedrag van de inschrijvingen op de Verrichting, exclusief intekeningen door de bepaalde Bestaande Aandeelhouders die inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan). Alle kosten worden gedragen door de Vennootschap.

Indien op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) 76.224.676 EUR. Op die basis wordt, in de veronderstelling van volledige inschrijving op de Verrichting, de netto-opbrengst van de Verrichting geraamd op 74,55 mio EUR.

7.15. Verwatering

7.15.1. Gevolgen van de Verrichting voor de netto-waarde per aandeel

De Inschrijvingsprijs van 60,50 EUR is hoger dan de NW (niet-gecorrigeerd, na aftrek van het voorgestelde brutodividend (3,10 EUR) voor het boekjaar 2014/2015) van het Aandeel per 31 december 2014 (46,37 EUR).

Op basis van de hypothese dat 1.259.912 Nieuwe Aandelen zouden worden uitgegeven (en op basis van een netto-opbrengst van de Verrichting van 74,55 mio EUR), zou de netto-waarde per aandeel (investeringswaarde, exclusief de impact van IAS 39, na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015) per Aandeel gaan van 52,36 EUR per 31 december 2014 naar 53,33 EUR (pro forma, per 31 december 2014).

7.15.2. Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die inschrijven op de Verrichting

Bestaande Aandeelhouders die al hun Voorkeurrechten uitoefenen, zullen geen verwatering ondervinden met betrekking tot stemrechten en dividendrechten.

7.15.3. Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op de Verrichting

Bestaande Aandeelhouders die ervoor kiezen de Voorkeurrechten die ze bezitten (in het geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:

- zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten zoals hieronder beschreven;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit.

Dit risico ontstaat door het feit dat de Verrichting gebeurt aan een Inschrijvingsprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien zou de waarde van de Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Inschrijvingsprijs lager is dan de huidige beurskoers. De Bestaande Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Voorkeurrechten niet kunnen overdragen aan hun theoretische waarde (en de prijs waaraan Scrips zouden worden verkocht niet leidt tot een betaling met betrekking tot de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten van een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde).

De gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod (in de veronderstelling dat op de Verrichting volledig wordt ingeschreven) worden hieronder beschreven.

	Aandelenbezit in %
Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,86%

7.16. Belang van natuurlijke personen en rechtspersonen betrokken bij de Verrichting

De Managers zullen naar verwachting op of omstreeks 26 mei 2015 een Plaatsingsovereenkomst afsluiten met Retail Estates NV.

KBC Groep NV, de moeder vennootschap van KBC Securities NV, heeft een belangrijke deelneming in Retail Estates NV en is via haar dochtervennootschap KBC Verzekeringen NV één van de Bestaande Aandeelhouders die een inschrijvingsverbintenis hebben aangegaan in het kader van de Verrichting (zie Hoofdstuk 7.18.2, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap”). KBC Bank NV (een verbonden vennootschap van KBC Securities NV) en haar verbonden vennootschappen hebben bankdiensten verstrekt aan de Groep en zullen dit in de toekomst blijven doen, met inbegrip van kredietverstrekking.

ING België NV en haar verbonden vennootschappen hebben bankdiensten verstrekt aan de Groep en zullen dit in de toekomst blijven doen, met inbegrip van kredietverstrekking.

Belfius Insurance NV, een verbonden vennootschap van Belfius Bank NV, heeft een belangrijke deelneming in Retail Estates NV en is één van de Bestaande Aandeelhouders die een inschrijvingsverbintenis hebben aangegaan in het kader van de Verrichting (zie Hoofdstuk 7.18.2, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap”). Belfius Bank NV en haar verbonden vennootschappen hebben bankdiensten verstrekt aan de Groep en zullen dit in de toekomst blijven doen, met inbegrip van kredietverstrekking.

De Vennootschap heeft een “liquidity provider overeenkomst” afgesloten met KBC Securities NV om de verhandelbaarheid van haar aandelen te bevorderen. Deze ontvangt hiervoor een vergoeding van 25.000 EUR (excl. BTW) per jaar.

Geen enkele bestuurder van de Vennootschap heeft op de Datum van het Prospectus te kennen gegeven te zullen inschrijven op de Verrichting.

7.17. Verwacht tijdschema van de Verrichting

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden verloopt de Verrichting zoals hierna aangegeven. In geval van wijzigingen in dit schema zal dit via de pers worden bekend gemaakt.

Publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bericht betreffende de kapitaalverhoging met Voorkeurrecht, met toepassing van artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	29 april 2015
Principebesluit van de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	5 mei 2015
Persbericht met de modaliteiten van de Verrichting	6 mei 2015 (vóór beurs)
Onthechting coupon nr 21 die het jaardividend voor het boekjaar 2014/2015 vertegenwoordigt	6 mei 2015 na beurs
Onthechting coupon nr 22 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt	6 mei 2015 na beurs
Verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrecht en ex-jaardividend	7 mei 2015
Placard met aankondiging van de Verrichting en publicatie van het Prospectus	7 mei 2015
Opening Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht en begin notering Voorkeurrecht	7 mei 2015
Einde notering Voorkeurrecht	21 mei 2015
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht	21 mei 2015
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Voorkeurrecht (vóór beursopening)	26 mei 2015
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	26 mei 2015
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	26 mei 2015
Placard met de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips	27 mei 2015
Settlement: betaling van de Inschrijvingsprijs en levering van de Nieuwe Aandelen	28 mei 2015
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	28 mei 2015
Betaalbaarstelling verkoopopbrengst Scrips	28 mei 2015
Publicatie resultaten boekjaar 2014/2015	29 mei 2015

7.18. Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de Nieuwe Aandelen

7.18.1. Categorieën potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met Voorkeurrecht, worden de Voorkeurrechten automatisch toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.

De volgende categorieën beleggers kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, middels uitoefening van hun Voorkeurrechten tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod; (ii) beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Voorkeurrechten hebben verworven op Euronext Brussels of onderhands, in het kader van het Aanbod; en (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips.

Er wordt verwezen naar de verkoopbeperkingen in Hoofdstuk 3.3, “Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus”.

7.18.2. Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap

Bepaalde Bestaande Aandeelhouders hebben zich er onherroepelijk toe verbonden in te schrijven op 428.601 Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 7.2, “Beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders in verband met de Verrichting”). De Vennootschap is niet op de hoogte van eventuele intenties van andere Bestaande Aandeelhouders of leden van het management van de Vennootschap, van toezichthoudende of administratieve instanties om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

7.19. Toelating tot de notering van het Voorkeurrecht en de Nieuwe Aandelen

De Bestaande Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels onder ISIN-code BE0003720340. De Bestaande Aandelen zullen noteren zonder Voorkeurrecht (coupon nr. 22) vanaf 7 mei 2015. De Bestaande Aandelen zullen noteren zonder jaardividend 2014/2015 (coupon nr. 21) vanaf 7 mei 2015.

Het Voorkeurrecht zal tijdens de Inschrijvingsperiode, die begint op 7 mei 2015 (vanaf 8u00) en afsluit op 21 mei 2015 (16u00), verhandelbaar zijn op Euronext Brussels onder ISIN-code BE0970141447.

Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen verhandelbaar zijn vanaf 28 mei 2015, onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE0003720340).

7.20. Financiële dienstverlening voor de Aandelen

KBC Bank NV (met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel) verzorgt de financiële dienst voor de Aandelen van Retail Estates NV, inclusief de Nieuwe Aandelen die zullen worden uitgegeven in het kader van de Verrichting.

8. ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN INVESTERINGSSTRATEGIE

8.1. Algemeen

8.1.1. Belangrijkste activiteiten

Binnen haar strategie en de beperkingen op de activiteiten zoals beschreven in Hoofdstuk 8.3.2, “Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten”, ingevolge de toepasselijke GVV-Wetgeving, houdt Retail Estates NV vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet aan. De activiteit van de Vennootschap bestaat er in om onroerende goederen (voornamelijk perifeer winkelvastgoed) ter beschikking te stellen van gebruikers, en om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren. De belangrijkste doelstelling op lange termijn van Retail Estates NV bestaat immers in het ontwikkelen, verwerven en beheren van perifeer winkelvastgoed dat door de locatiekeuze en de kwaliteit van haar huurders een bestendige groei verzekert. Retail Estates NV ziet daarbij nauwgezet toe op de bewaking van de bezettingsgraad, het huurincasso en de onderhouds- en beheerskosten. Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden wordt getracht om het beheer van het vastgoed te vereenvoudigen en de waarde te maximaliseren.

Retail Estates NV stelt zich als GVV op als niche-speler, die hoofdzakelijk rechtstreeks perifeer winkelvastgoed aanhoudt, gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra (de zgn. “baanwinkels”). Voor een meer uitgebreide omschrijving van wat onder perifeer winkelvastgoed wordt verstaan, wordt verwezen naar Hoofdstuk 8.2.1, “Vastgoedverslag”. Retail Estates NV verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening (overeenkomstig artikel 41 van de GVV-Wet mag een openbare GVV niet optreden als bouwpromotor, behalve als dit op occasionele basis gebeurt).

Bijkomstig wordt vastgoed aangehouden dat niet beantwoordt aan deze definitie (zoals kantoorruimte, appartementen, KMO-panden en opslagruimten) en bezit de Vennootschap eveneens vastgoedcertificaten. Per 31 december 2014 bestond het vastgoed van de Vennootschap ten belope van 782,75 mio EUR (van de totale portefeuille, inclusief activa bestemd voor verkoop) uit individuele baanwinkels, retailclusters en retailparken en ten belope van 18,31 mio EUR uit ander vastgoed.

Retail Estates NV sluit niet uit dat in de toekomst andere activa zouden worden aangehouden die toegestaan zijn overeenkomstig de GVV-Wetgeving.

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

8.1.2. Belangrijkste markten

8.1.2.1. 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 2015, welke de Vennootschap gekregen heeft van Cushman & Wakefield.

Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Prospectus. 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.

“De baanwinkelmarkt zet in het 1^{ste} kwartaal van 2015 de trend van het einde van vorig jaar rustig verder. De souden periode in januari gaf geen grootse, doch correcte resultaten [...]. Deze lijn kan eigenlijk worden doorgetrokken voor het gehele eerste trimester in 2015: de resultaten op de retail markt waren correct, zonder een al te groot enthousiasme bij de retailers.

De leegstand in de periferie blijft zeer beperkt, mede dank zij de voorzichtige expansie die vanuit de winkelketens gevoerd wordt. Er worden nog steeds nieuwe panden [verhuurd], maar de beslissingsprocedures duren - net zoals in de tweede helft van 2014 - langer. Niettemin blijven vraag en aanbod netjes in evenwicht en kunnen we vaststellen dat in de perifere winkelmarkt de toplocaties makkelijk worden opgevuld.

Dit weliswaar in tegenstelling tot de B-locaties in het stadscentrum die het ook het voorbije kwartaal wat moeilijker hebben gekregen en waar zich op sommige locaties zichtbare leegstand heeft gemanifesteerd. Deze trend zet zich ook door naar de B locaties in de periferie: vooralsnog merken we hier weinig leegstand, maar het opvullen van deze beschikbare oppervlaktes wordt moeilijker.

Wat de retail parks betreft, overtreft de vraag beduidend het aanbod, en dit voornamelijk wegens enerzijds de aanhoudende interesse van city center retailers die zich graag op nieuwe retail parks willen manifesteren, anderzijds door de voorkeur tot clustering bij de bestaande perifere spelers. Deregionalisering van de socio-economische wetgeving zou mogelijk kunnen bijdragen tot een verdere beperking van deze toekomstige stock.

Wat de investeringsmarkt betreft, blijft de interesse van zowel privé-investeerdere als institutionele investeerders groot. Individuele baanwinkels en kleinere volumes zijn erg in trek bij de goede huisvader-belegger die op dit soort product nog steeds aantrekkelijk rendement kan realiseren. De grote vraag en het beperkte aanbod zorgt voor een neerwaartse druk op rendementen. Grote volumes en m.n. retail parks of grote retail warehouse portefeuilles, zijn een uiterst zeldzaam investeringsproduct in België.

Vanuit een institutionele hoek, wordt de waaier aan kandidaat-kopers voor dit type product steeds groter, met zowel een aantal nationale- als internationale spelers die zeer actief zijn en ook op deze volumes de yields aanscherpen. De beperking van toekomstige stock kan deze trend enkel maar bevestigen."

8.2. Beschrijving van de vastgoedportefeuille

8.2.1. Vastgoedverslag

De markt van het winkelvastgoed in de periferie

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

Thans worden voor de beste locaties huurprijzen betaald van meer dan 120 EUR/m² per jaar in grote stedelijke agglomeraties, en 100 EUR/m² in kleinere agglomeraties en de rendementen van de absolute toplocaties situeren zich tussen 6% en 6,5%. Een tiental jaar geleden bedroegen de tophuurprijzen 75 EUR/m² per jaar en de rendementen situeerden zich tussen 9% en 10%.

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

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

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

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

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

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

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

In de hedendaagse visie op stedenbouw en ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar grotere coherentie en duidelijkheid. Meer en meer worden bepaalde zones expliciet aangeduid als grootwinkelgebied en anders als winkelarmgebied. Daar is er een verdere opvulling mogelijk. Daarbij valt niet uit te sluiten dat nieuwe ontwikkelingen zich zullen realiseren ten gevolge van de regionalisering van het handelsvestigingsbeleid dat op 1 juli 2014 effectief werd.

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

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

De vastgoedportefeuille

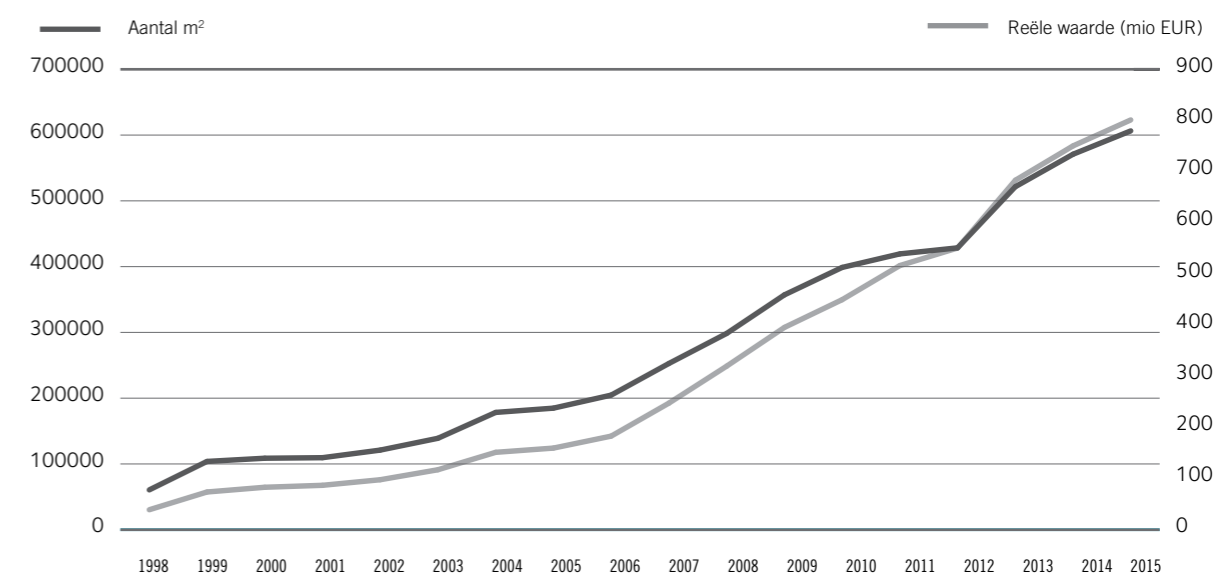
Strategie en vastgoedprofiel

Retail Estates NV investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels'. Op 17 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 december 2014 bestaat uit 553 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 606.369 m². De reële waarde bedraagt 801,06 mio EUR.

De vastgoedportefeuille van de openbare GVV groeide met 7,72% in waarde in vergelijking met 31 december 2013 (waarop deze waarde 743,67 mio EUR bedroeg). Dit is het resultaat van acquisities evenals de oplevering van een aantal panden in eigen ontwikkeling.

De bezettingsgraad bedraagt 98,61%.

Groei portefeuille Retail Estates tussen 1998 en 2015¹



¹ De linker-as van de grafiek geeft de oppervlakte in m² weer, de rechter-as van de grafiek geeft de reële waarde in mio EUR weer.

Type gebouw

Definities

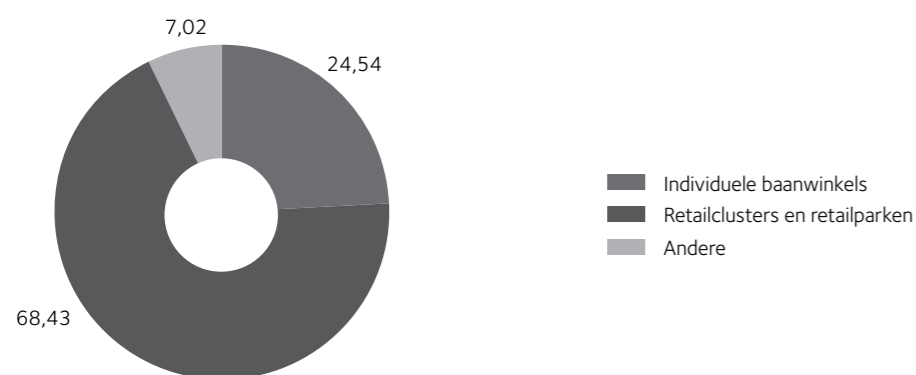
Individuele baanwinkels zijn individuele winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van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

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

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

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en een logistiek complex te Erembodegem. Het complex in Erembodegem is in zijn totaliteit verhuurd aan Brantano NV via een huurovereenkomst met een looptijd van 10 jaar die afloopt op 31 mei 2024. Retail Estates NV investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon worden verworven.

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



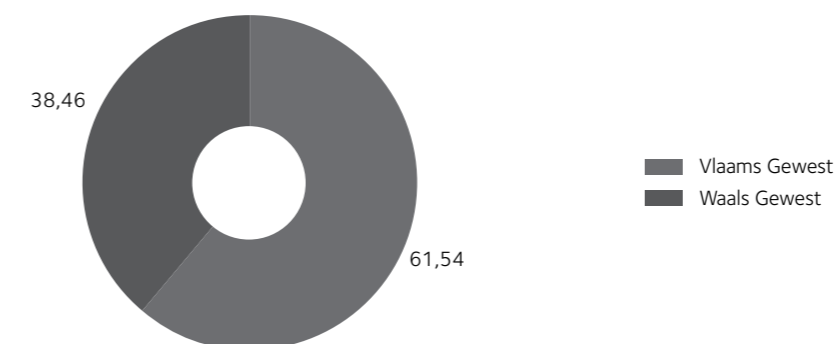
Het taartdiagram hierboven geeft de percentages van de verschillende pandtypes weer op basis van de oppervlakte per 31 december 2014. Alle volgende taartdiagrammen geven eveneens de percentages weer op basis van de oppervlakte per 31 december 2014.

Geografische spreiding

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

Nu is deze verhouding herschikt met 61,54% van de portefeuille gelegen in het Vlaamse Gewest ten opzichte van 38,46% in het Waalse Gewest, wat beter aansluit bij de bevolkingspreiding tussen beide gewesten.

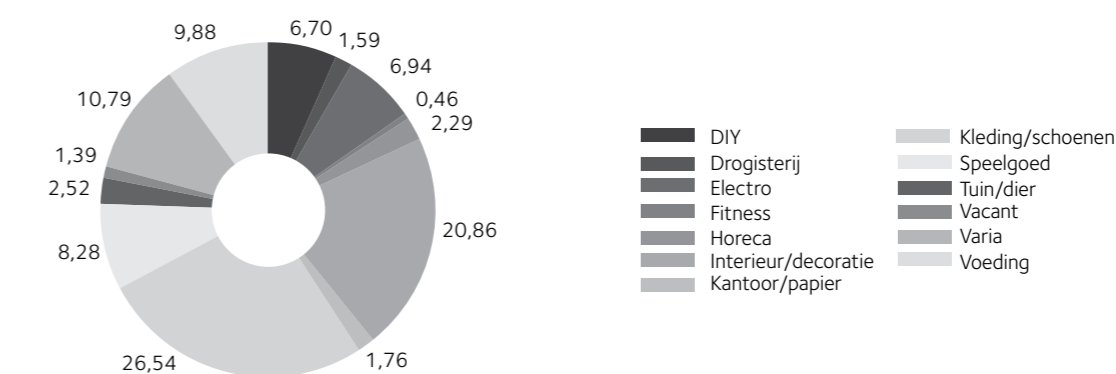
Verder bezit Retail Estates NV één winkelpand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit Gewest kent nauwelijks perifeer vastgoed en wordt dan ook door Retail Estates NV niet actief opgevolgd.



Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (26,54% per 31 december 2014 ten opzichte van 28,97% per 31 december 2013), samen met de retailers in voeding, electro en speelgoed maken meer dan 51% uit van de verhuurde oppervlakte. Beide zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat een waardeinstijging van deze panden enerzijds en een sterke trouw aan de locatie anderzijds in de hand werkt.

De sector van de woninginrichting, die met grotere marges werkt, laat toe om bij een gunstige economische conjunctuur belangrijke huurprijsstijgingen te realiseren, maar een neerwaarts consumentenvertrouwen treft hen het hardst. Het belang van dit segment in de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV blijft op hetzelfde niveau (20,86% per 31 december 2014 in vergelijking met 19% per 31 december 2013).

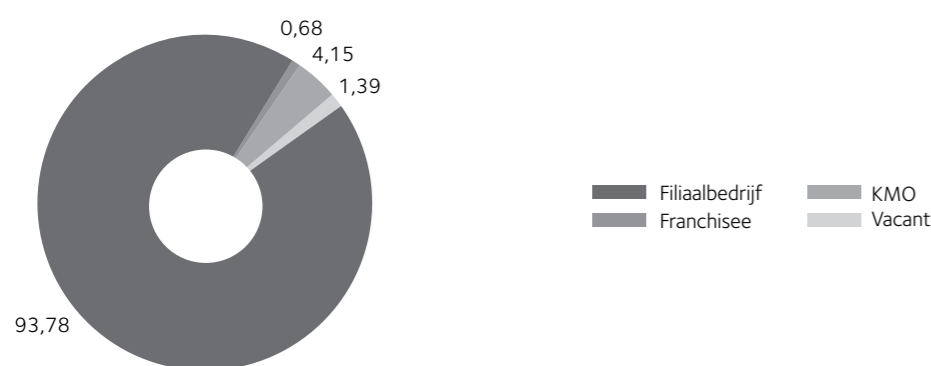


Huurders filiaalbedrijven versus andere

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

Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met ten minste vijf verkooppunten en een centrale administratie. In 1998 was reeds 82% verhuurd aan dergelijke filiaalbedrijven. Nu bedraagt dit percentage 93,78%. Deze huurders zijn minder gevoelig aan wijzigende lokale marktomstandigheden dan lokale zelfstandige KMO's. Zo geeft een lokale, tijdelijke terugval in omzet, door bijvoorbeeld wegenwerken, voor filiaalbedrijven geen aanleiding tot liquiditeitsproblemen waardoor een correcte huurbetaling in het gedrang zou komen. Aangezien filiaalbedrijven meestal nationaal en vaak ook internationaal georganiseerd zijn, kunnen zij rekenen op een sterke professionele organisatie en een marketingorganisatie die de aantrekkingskracht van elk individueel verkooppunt kan bevorderen.

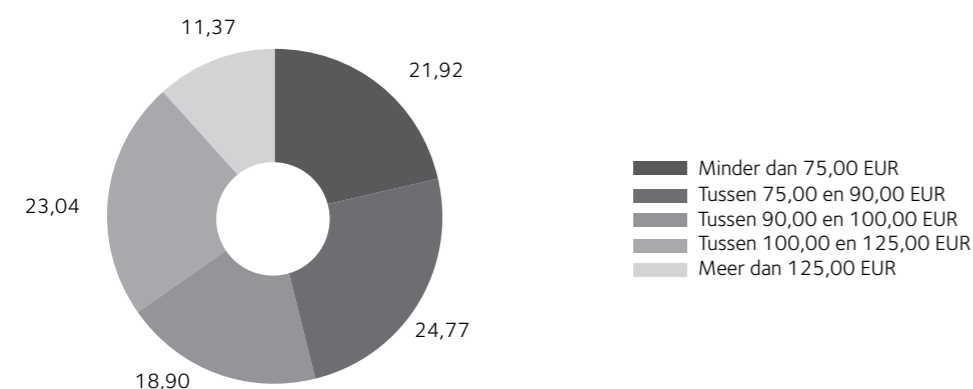
Verder doen ze belangrijke inspanningen in marketing die mee ten goede komen aan de vastgoedlocatie.



Huurprijs - per m²

De verschillen in huurprijs zijn niet alleen het gevolg van de karakteristieken van de betreffende locatie, maar vaak ook van de duur van de huurovereenkomsten. Deze kunnen in het beste geval om de 9 jaar herzien worden of anders pas na 18 of 27 jaar. De vraag naar langlopende huurovereenkomsten valt enerzijds te verklaren door de belangrijke bedragen die de huurders in de inrichting van de panden investeren. Anderzijds hebben langdurige contracten het voordeel voor de investeerder dat ook de huurder gebonden is aan de huurprijs en het behoud van het verkooppunt op het spel dient te zetten als hij de huurprijs zou wensen te hernegotieren.

De gemiddelde contractuele huurprijs per m² bedraagt 92,16 EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 50,71%, wat deels te verklaren is door de inflatie en huurprijsverhogingen en deels door de toename van het aantal recent opgerichte winkelpanden, die doorgaans duurder verhuurd zijn dan het gemiddelde van de bestaande vastgoedportefeuille als gevolg van de gestegen marktprijzen.



Huurder: top 20

De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates NV vertegenwoordigen 56,97% van de brutohuurinkomsten en 53,95% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. In absolute cijfers vertegenwoordigt Brantano NV 8,45% van de huurincasso en voert hiermee de lijst van de vijf belangrijkste huurders aan. Brantano NV wordt gevolgd door Piocheur NV en verbonden vennootschappen van de Blokkergroep (5,72%), Orchestra-Prémaman (4,96%), FUN (4,34%) en de Hubogroep (3,54%)

Samenvatting kerncijfers

	RETAIL ESTATES		
	31.12.14	31.03.14	31.03.13
Geschatte reële waarde	801.059.000	745.916.000	675.593.000
Rendement in % (investeringswaarde)	6,88%	6,93%	6,99%
Contractuele huurprijzen	54.210.338	51.144.211	45.618.847
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen	54.576.310	51.823.578	46.580.232
Totaal m ² in portefeuille	606.369	570.870	521.452
Aantal panden	553	548	499
Bezettingsgraad in %	98,61%	98,17%	98,13%
Totaal m ² in ontwikkeling	30.496	1.800	30.000

Vastgoedportefeuille Immobilière Distri-Land NV

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

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

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

8.2.2. Overzicht vastgoedportefeuille

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
ANTWERPEN	Cluster Antwerpen Noord	Bredabaan 964-968, 2170 Merksem	L&L RETAIL BELGIUM SA FUN BELGIUM NV LEGIO IMMO BELGIUM NV KREFEL NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV MEDINA NV L.TORFS NV HET BROEKENPALEIS NV JBC NV DEVRESSE SA			
		Bredabaan 1203-1215, 2900 Schoten				
			16.214	2.269.800,23	2.438.070,00	32.715.855,54
	Cluster Antwerpen Zuid	Boomsesteenweg 649-651, 2610 Wilrijk	HANDELSMAATSCHAPPIJ PAUL LAMBRECHTS NV KREFEL NV OBEY NV RESIDENTIEEL CARPETLAND NV KEUKENONTWERPERS NV FLEETCARE BVBA TECHNICAL FLEET SUPPORT CENTER BVBA PRO-DUO NV SCHRAUWEN SANITAIR EN VERWARMING NV HILTI BELGIUM NV EDENWOOD NV VACANT ODYSSEUS BOUWMARKTEN NV BEDDEN EN MATRASSEN BV HET KEUKENHUIS NV MAXI ZOO BELGIUM BVBA BMS NV FUN BELGIUM NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV DISTRIBUUTIEEL-TIELT- WINGE			
		Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk				
Boomsesteenweg 941-945, 2610 Wilrijk						
Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk						
Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar						
		26.402	2.657.467,99	3.004.180,00	29.218.470,65	
Cluster Lier	Donk 54/1-54/4, 2500 Lier	ANISERCO NV HEYTENS NEW VANDEN BORRE NV MANYLION BVBA BRANTANO NV KREFEL NV SLAAPADVIES BVBA BELGACOM MOBILE NV FUN BELGIUM NV				
	Antwerpsesteenweg 308/366, 2500 Lier					
		8.293	789.260,54	909.745,00	7.530.399,87	
Cluster Mechelen Noord	Oscar Van Kes- beecklaan 7, 2800 Mechelen	PRIMO STADION NV MAXI ZOO BELGIUM BVBA BRANTANO NV VEDEA 1885 - DE KROON NV LEEN BAKKER BELGIE NV NEW VANDEN BORRE NV RESIDENTIEEL (VACANT) DANS- EN EXPRESSIE VZW PRO-DUO NV DEVRESSE SA BABYDUMP BV PIOCHEUR NV FUN BELGIUM NV				
	Elektriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen					
	Guido Gezellelaan 6-20, 2800 Mechelen					
	Rode Kruisplein 20, 2800 Mechelen					
	Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen					
		13.919	1.241.744,41	1.436.525,00	17.719.309,62	

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
ANTWERPEN	Cluster Mechelen Zuid	Brusselsesteenweg 437-441, 2800 Mechelen	INTRES BELGIUM XP BVBA SC RETAIL NV EGGO SA BRANTANO NV NEW VANDEN BORRE NV REDISCO BVBA TRENDY FASHION NV RESIDENTIEEL (VACANT) LEGIO IMMO BELGIUM NV			
		Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen				
			7.410	891.661,93	924.770,00	8.823.939,57
BRUSSEL	Individuele baanwinkels en andere	Slachthuisstraat 27, 2000 Antwerpen				
		Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek	ALDI RIJKEVORSEL NV CARPETLAND NV HUBO BELGIE NV			
			5.376	540.762,57	531.970,00	7.644.126,33
BRUSSEL	Individuele baanwinkels en andere	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek				
		Ninoofsesteenweg 510, 1070 Anderlecht	ALDI CARGOVIL-ZEMST NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV RESIDENTIEEL			
		2.229	225.213,73	226.075,00	2.764.586,14	
HENEGOUWEN	Cluster Ath	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	EURO SHOE GROUP NV AGIK SPRL JT DOM SCRLFS KRUIDVAT BVBA MATCH SA ORCHESTRA-PREMAMAN NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV ALLO TELECOM SA PIOCHEUR NV ELECTRO AV NV DEVRESSE SA ALKEN MAES NV CHENNEVIER BERTRAND MONI SPRL			
			5.270	535.223,23	632.400,00	6.441.811,49
Cluster Aiseau-Presles	Rue du Campinaire 72-82, 6250 Aiseau-Presles	OMEGA NV RSDECO AVEVE NV ELECTRO AV NV ALDI GEMBLOUX SA EURO SHOE GROUP NV				
		8.061	685.472,17	690.585,00	10.641.996,43	
Cluster Tournai	Rue des Roselières 10/14, 7503 Froyennes	CHAUSSURES MANIET SA MOBELCO MEUBLES DELCAMBE CHAUSSURES SPRL HEYTENS ANISERCO NV PIOCHEUR NV CARGLASS NV BRSL SPRL				
		Rue des Roselières 3, 7503 Froyennes				
		Rue de Maire 13A-C/18E, 7503 Froyennes				
		7.084	750.105,31	812.940,00	5.530.979,40	

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet	BRANTANO NV CARPETLAND NV			
		Route Nationale 5, 6041 Gosselies	WIBRA BELGIE NV MEGA STORE SPRL			
		Route de la Basse Sambre 713, 6060 Gilly	SAY SPRL JBC NV			
		Avenue du Centenaire 50, 6061 Montignies-sur-Sambre	E5 MODE NV NEW VANDEN BORRE NV			
		Rue de la Persévérance 7-13, 6061 Montignies-sur-Sambre	PARDIS SA MATCH SA			
		Rue de Leernes 2, 6140 Fontaine-l'Évêque	POINT CARRE SPRL DFA1-CENTRE FUNÉRAIRE			
		Chaussée de Mons 322-324, 6150 Anderlues	MARCHANT BVBA MOBISTAR NV			
		Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles	PROFI SA ALDI GEMBLOUX SA			
		Rue des Français 152, 6200 Châtelet	DISTRILED CENTRE BVBA LIDL			
		Chaussée de Gilly 38, 6220 Fleurus	EURO SHOE GROUP NV CHARLES VOGELE BELGIUM NV			
		Rue de Bertransart, 6280 Gerpinnes	CODDS SPRL PIOCHEUR NV			
		Rue d'Anderlues 110, 6530 Thuin	CASHALLO SPRL AVEVE NV			
		Chaussée de Binche 50/129, 7000 Mons	BRANTANO NV SOCIÉTÉ D'EXPL. DES			
		Chaussée de Ghlin 26, 7000 Mons	MAGASINS BOUM LEONARDO SPRL			
		Rue de la Station 125, 7060 Soignies	ANISERCO NV MAXI TOYS BELGIUM SA			
		Chaussée de Roeulx 351-353, 7060 Soignies	REDISCO BVBA BASSANI SPRL			
		Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière	MC DONALD'S BELGIUM INC. JCDECAUX BILLBOARD SA			
		Rue Zéphirin Fontaine 76A/140, 7130 Binche	DEVRESSE SA DELHAIZE GROEP			
		Rue des bureaux 3B, 7160 Chapelle-lez-Herlaimont	FABRIMODE NV ACTION BELGIUM BVBA			
		Rue du Grand Hornu 63/77, 7301 Hornu				
	Route de Mons 107, 7390 Quaregnon					
	Route de Mons 124, 7390 Wasmuel					
	Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes					
	Rue Neuve Chaussée, 7600 Péruwelz					
			38.022	3.203.396,28	3.171.837,00	35.400.580,25
LIMBURG	Cluster Genk-Hasseltweg	Hasseltweg, 3600 Genk	VAN BEUREN INTERIORS BVBA KVIK A/S GOBREL SA TOYCHAMP BELGIUM NV SEATS AND SOFAS NV			
			6.500	534.309,10	538.475,00	5.842.781,97

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Cluster Lanaken	Maaseikersteenweg 197, 3620 Lanaken	AVA PAPIERWAREN NV E5 MODE NV SC RETAIL NV TOYCHAMP BELGIUM NV			
			4.150	334.368,34	352.750,00	5.330.304,00
	Cluster Lommel	Binnensingel 46-54, 3920 Lommel	AVA PAPIERWAREN NV SPORTSDIRECT COM BELGIUM LIDL LEEN BAKKER BELGIE NV KREFEL NV			
			6.938	695.236,93	650.785,00	10.724.969,43
	Cluster Tongeren	Luikersteenweg 151, 3700 Tongeren	JBC NV L. TORFS NV ADL CONSULT BVBA PRO-DUO NV EURO SHOE GROUP NV KLEDING VOSSEN NV NEW VANDEN BORRE NV MONASHEE BVBA DREAMLAND NV FABRIMODE NV KRUIDVAT BVBA E5 MODE NV BRANTANO NV C.C.I.T. BVBA GOBREL SA PIOCHEUR NV AVA PAPIERWAREN NV VACANT DELHAIZE GROEP LIDL ACTION BELGIUM BVBA MAXI ZOO BELGIUM BVBA DESCARTO BVBA LEEN BAKKER BELGIE NV DELIEVEC BVBA GROEP L.B.M. BVBA			
			30.930	2.293.140,74	2.799.770,00	38.287.548,93
	Individuele baanwinkels en andere	Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt Genkersteenweg 247, 3500 Hasselt Vredelaan 34, 3530 Houthalen Grote Baan 212, 3530 Houthalen Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder Klokkeplein, 3740 Bilzen Stationsstraat 118, 3920 Lommel	PRIMO STADION NV PIOCHEUR NV CARPETLAND NV GROUP GL JBC NV LIDL KRUIDVAT BVBA ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV RESIDENTIEEL			
			9.659	713.508,94	731.524,00	9.083.055,65

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Luik	Cluster Blegny-Barchon	Rue Champs de Tignée 4/14/20-34, 4671 Barchon	MAX BARCHON SPRL			
			LES PERES NOIRS SA			
			OPTIC BARCHON SPRL			
			CHAUD DIFFUSION SPRL			
			SAKER-GRECO			
			BRICOBA SA			
			FORSUN SA			
			INGI COIFFURE SPRL			
			JAMAGRE SPRL			
			LA CHINE WOK SPRL			
			CIRCUS BELGIUM SA			
			LA GLISSE			
			3D MANAGEMENT SPRL			
			SEPTEMBRE 1965 SPRL			
			DELHAIZE GROEP			
			LIDL			
			ATHOME DESIGN SA			
			T.C. BONCELLES SPRL			
			PHILIPPE STEVENS SPRL -			
			DIGITHOME			
			11.871	1.084.825,75	1.068.390,00	14.718.551,95
	Cluster Luik Edge of Town	Boulevard Cuivre et Zinc 1-5, 4000 Liège Boulevard Frankignoul, 4000 Liège Boulevard Froidmont 13-23, 4000 Liège Boulevard Pointcaré 20-26, 4000 Liège	ANISERCO NV			
			PIOCHEUR NV			
			STAR MODE SPRL			
			KREFEL NV			
			MAXI TOYS BELGIUM SA			
			QUICK RESTAURANTS SA			
			LEEN BAKKER BELGIE NV			
			LA GRANDE RECRE			
			BELGIQUE SPRL			
			BURO MARKET NV			
	ALDI VAUX-SUR-SURE SA					
	DISTRILED LIEGE SPRL					
	LEGIO IMMO BELGIUM NV					
	LENTZ PAUL GARAGE					
	ENGELS LIEGE BVBA					
			14.650	1.269.808,87	1.271.130,00	15.612.101,66
	Cluster Luik Herstal	Rue des Naiveux 16/24B/40/44, 4040 Herstal Rue des Naiveux 7, 4040 Herstal Rue Arnold Delsupexhe 66B, 4040 Herstal	GOBREL SA			
			L&L RETAIL BELGIUM SA			
			CHARLES VOGELE BELGIUM			
			NV			
			NEW VANDEN BORRE NV			
			REDISCO BVBA			
			AVA PAPIERWAREN NV			
			5.204	634.269,39	622.320,00	4.834.106,52

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Luik	Cluster Verviers	Boulevard des Gérard- champs 118, 4800 Verviers Rue de la Station 8, 4800 Verviers	DELHAIZE			
			GROEPGEMEENSCHAP			
			DELHAIZE/TOM&CO/			
			LEENBAKKER			
			ANISERCO NV			
			LEEN BAKKER BELGIE NV			
			DECATHLON BELGIUM NV			
			MC DONALD'S			
			RESTAURANTS BELGIUM NV			
			SECUREX CORPORATE			
			MIAMI SUN SPRL			
			ING BELGIQUE SA			
			PHARMACIES POPULAIRES			
			DE VERVIERS ET ARR. SCRL			
			DREAMLAND NV			
			PRO-DUO NV			
			GROEP BOSSUYT BELGIE NV			
			ELECTRO AV NV			
			SND SA			
EGGO SA						
MAISONS DU MONDE						
PARFUMERIE ICI PARIS XL SA						
CHAUSSEA.BEL SPRL						
L&L RETAIL BELGIUM SA						
3D MANAGEMENT SPRL						
JBC NV						
DELIMMO SA						
MAXI ZOO BELGIUM BVBA						
PAPETERIE.BE SPRL						
KRUIDVAT BVBA						
EDCOM SCRL						
			32.287	3.031.565,33	2.989.765,00	44.380.590,51
	Individuele baanwinkels en andere	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège Rue de Chafnay 5-7, 4020 Jupille-sur-Meuse Rue Servais Malaise 29- 31, 4030 Grivegnée Rue de Sewage 3, 4100 Seraing Route du Condroz, 4120 Neupré Avenue Laboulle 17, 4130 Tiff Rue de Huy 63, 4280 Hannut Chaussée Romaine S/N, 4300 Waremmé Rue Joseph Wauters 25A, 4500 Huy Avenue du Bosquet 3, 4500 Huy Grand Route 502, 4610 Beyne-Heusay Rue du Bay-Bonnet, 4620 Fléron Rue Bureau 56, 4620 Fléron Herbesthalerstraat 154, 4700 Eupen Avenue Reine Astrid 236/242, 4900 Spa Boulevard des Anglais, 4900 Spa Rue du Chalet 95, 4920 Aywaille	ACTION BELGIUM BVBA			
			PROFI SA			
			EURO SHOE UNIE NV			
			VACANT			
			SERAING DISCOUNT			
			POINT CARRE SPRL			
			BRANTANO NV			
			EUROVENTES SPRL			
			LIDL			
			GREEN TRADING NV			
			MAGIC VIDEO SA			
			F.B.P. SPRL			
			SINISTRI CHRISTOPHE			
			ZHOU SHAO DE			
			ZANIMO SPRL			
	BLEU CITRON SPRL					
	ORCHESTRA-PREMAMAN NV					
	DEVRESSE SA					
	ANISERCO NV					
	RESIDENTIEEL					
	EURO SHOE GROUP NV					
			22.089	1.817.514,57	1.820.720,00	22.528.824,26

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde	
LUXEMBURG	Cluster Libramont	Avenue de Bouillon 54, 6800 Libramont	PARTY 2000 SPRL MEUBLES DOURET ET FILS BRICO ARDENNE SPRL KREFEL NV AVA PAPIERWAREN NV	7.999	638.531,96	683.974,00	10.543.727,22
		Rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont					
		Rue de Libin 2/2A, 6800 Libramont					
		L'Aliénau 18, 6800 Libramont					
Cluster Marche-en-Famenne	Cluster Marche-en-Famenne	Avenue de France, 6900 Marche-en-Famenne	MAXI TOYS BELGIUM SA KVIK A/S ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV C&A BELGIE CV DECORAMA SA LEEN BAKKER BELGIE NV JMBA SPRL PIOCHEUR NV BASILE FAMILY SPRL H&M HENNES & MAURITZ SA HEMA BELGIE BVBA EUROVENTES ELECTRO AV NV FOLLOW UP SPRL CIVADIS SA HUBO BELGIE NV	15.183	1.467.988,42	1.612.734,00	16.948.087,51
		Chaussée de Liège 13, 6900 Marche-en-Famenne					
		Rue du parc Industriel 5/13, 6900 Marche-en-Famenne					
Individuele baanwinkels en andere	Individuele baanwinkels en andere	Rue de Marche 104, 6600 Bastogne	JBC NV GB RETAIL ASSOCIATES SA ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV MAXI MARKET SPRL GOBREL SA MAKE SPRL ZHAN LI FEN BLUE VISION MESSANCY (A CONSTITUER) ALDI VAUX-SUR-SURE SA OMEGA NV BPOST SA	10.779	805.979,16	776.470,00	12.408.398,54
		Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-Neuve					
		Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy					
		Rue de la Girafe 21/25, 6830 Bouillon					
Cluster Dinant	Cluster Dinant	Tienne de l'Europe, 5500 Dinant	BRANTANO NV ELECTRO AV NV LEEN BAKKER BELGIE NV CASSIS SA CHARTEX SA PAREE PIERRE NMD SPRL C&A BELGIE CV	5.330	492.380,84	479.700,00	6.454.671,73
Cluster Gembloux	Cluster Gembloux	Campagne d'Enée 1-11, 5030 Gembloux	EGGO SA VANDEN BERGH SA VACANT AVA PAPIERWAREN NV AUGEM SPRL ELECTRO AV NV KRUIDVAT BVBA DEVRESSE SA DISTRILED CENTRE BVBA LIDL	8.237	796.089,27	794.960,00	11.774.949,48

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde	
Cluster Namen Noord	Cluster Namen Noord	Rue de Sardanson 20, 5004 Bouge	FAST FOOD SPRL SECONDE VIE SPRL 2 HB ANS SPRL C&A BELGIE CV CARREFOUR BELGIUM SA PIOCHEUR NV E5 MODE NV BRANTANO NV SND SA NCD SA ALDI GEMBLoux SA MAISONS DU MONDE TIAN BAO SPRL	14.867	1.492.437,79	1.503.931,88	18.749.857,43
		Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge					
		Rue Louis Albert 5/6/7, 5020 Champion					
		Chaussée de Louvain 562-564, 5020 Champion					
Cluster Namen Zuid	Cluster Namen Zuid	Avenue Prince de Liège 114/115/117/120, 5100 Jambes	NEW VANDEN BORRE NV BRANTANO NV DEVRESSE SA QUICK RESTAURANTS SA KREFEL NV	7.572	705.568,52	705.350,00	10.599.707,76
		Chaussée de Liege, 5100 Jambes					
		Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent					
Cluster Philippeville	Cluster Philippeville	Rue de Neuville, 5600 Philippeville	EURO SHOE GROUP NV C&A BELGIE CV ALDI GEMBLoux SA	2.936	236.834,16	411.040,00	275.033,07
Cluster Sambreville	Cluster Sambreville	Rue Baty des Puissances 1/11/12/27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	BRICO BELGIUM NV BRANTANO NV MAXI TOYS BELGIUM SA SOCIÉTÉ D'EXPL. DES MAGASINS BOUM GOBREL SA BAVAROIS CONCEPT SPRL	5.045	388.457,10	454.050,00	4.127.677,05
Individuele baanwinkels en andere	Individuele baanwinkels en andere	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne	ANISERCO NV BRANTANO NV MAXI TOYS BELGIUM SA NEW VANDEN BORRE NV	3.227	328.730,09	312.145,00	3.878.624,42
		Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux					
Cluster Dendermonde-Mechelsestwg	Cluster Dendermonde-Mechelsestwg	Avenue Reine Elisabeth, 5300 Andenne	DELHAIZE GROEP BELLOLI BVBA DISTRIDENDERMONDE-TONGEREN LEEN BAKKER BELGIE NV FUN BELGIUM NV BASIC FIT BELGIE KREFEL NV RESIDENTIEEL (VACANT) GAM NV KRUIDVAT BVBA	15.037	1.323.474,61	1.654.070,00	7.627.022,04
		Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne					
Cluster Dendermonde-Mechelsestwg	Cluster Dendermonde-Mechelsestwg	Leopold II-laan, 9200 Dendermonde	LEEN BAKKER BELGIE NV FUN BELGIUM NV BASIC FIT BELGIE KREFEL NV RESIDENTIEEL (VACANT) GAM NV KRUIDVAT BVBA	15.037	1.323.474,61	1.654.070,00	7.627.022,04
		Mechelsesteenweg 35/51/136-138D-140, 9200 Dendermonde					
Cluster Dendermonde-Mechelsestwg	Cluster Dendermonde-Mechelsestwg	Oude Vest 70, 9200 Dendermonde	LEEN BAKKER BELGIE NV FUN BELGIUM NV BASIC FIT BELGIE KREFEL NV RESIDENTIEEL (VACANT) GAM NV KRUIDVAT BVBA	15.037	1.323.474,61	1.654.070,00	7.627.022,04

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
			MAGIC SUN 2 VOF VACANT DAMART TSD NV HUNKEMÖLLER BELGIUM NV HANS ANDERS BELGIE BVBA L&L RETAIL BELGIUM SA L.TORFS NV C&A BELGIE CV PRIMO STADION NV LIDL PIOCHEUR NV HEMA BELGIE BVBA NEW VANDEN BORRE NV JBC NV GB RETAIL ASSOCIATES SA FITFORM CHARLES VOGELE BELGIUM NV BRICO BELGIUM NV ELECTRO AV NV BELSAY NV TEAROOM DE KRUGER BVBA BRANTANO NV			
	Cluster Eeklo	Stationsstraat 76 – Krügercenter, 9900 Eeklo Gentssesteenweg 1A, 9900 Eeklo				
			13.142	1.379.910,17	1.274.261,00	18.332.206,90
	Cluster Gent-Zuid	Kortrijksesteenweg 1036/1149/1178/ 1182A/1192B/1200, 9051 Sint-Denijs- Westrem Wallekensstraat 24-28, 9051 Sint-Denijs- Westrem Kortrijksesteenweg 1206, 9051 Sint-Denijs- Westrem	FUN BELGIUM NV AS ADVENTURE NV HEYTENS GDW-GENT BV FINSBURY PROPERTIES NV NEW VANDEN BORRE NV KREFEL NV DEUTSCHE BANK EUROPE GMBH DEVRESSE SA PIOCHEUR NV PRIMO STADION NV CAVRILO NV CARPETLAND NV			
			14.600	1.673.653,13	1.869.134,00	21.250.147,44
	Cluster Oudenaarde	Gentstraat 47-67, 9700 Oudenaarde	EXTRA VERTES BVBA C&A BELGIE CV LEEN BAKKER BELGIE NV CHARLES VOGELE BELGIUM NV PIOCHEUR NV ALBERT HEIJN BELGIE NV VACANT KRUIDVAT BVBA BPOST SA			
			7.976	620.605,84	638.080,00	6.894.024,00
	Cluster Sint-Niklaas	Parklaan 50/87, 9100 Sint-Niklaas Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas Kapelstraat 119, 9100 Sint-Niklaas	GUNGO BVBA ELECTRO AV NV RESIDENTIEEL FUN BELGIUM NV ALDI ERPE-MERE NV IMETAM BVBA			
			5.736	592.800,91	568.830,00	5.143.659,84

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
			AMELIM NV ATITA NV JBC NV L.TORFS NV NEW VANDEN BORRE NV SLAAPADVIES BVBA SPORTSDIRECT.COM BELGIUM VERITAS NV RETAIL BELGIE BVBA L&L RETAIL BELGIUM SA REDISCO BVBA ORCHESTRA-PREMAMAN NV C&A BELGIE CV WAMO BVBA			
	Cluster Wetteren	Brusselsesteenweg/ Oosterzelesteenweg, 9230 Wetteren				
			10.423	1.296.204,99	1.354.990,00	20.734.512,00
	Individuele baanwinkels en andere	Fratersplein 11, 9000 Gent Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge Maïsstraat 3, 9060 Zelzate Antwerpsesteenweg 84, 9080 Lochristi Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas Zelebaan 67/79, 9160 Lokeren Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren Grote Baan 154, 9250 Waasmunster Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst Gentssesteenweg 442, 9300 Aalst Kwadelapstraat 2, 9320 Erembodegem Nachtegalstraat 8A, 9320 Erembodegem Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove Astridlaan 38, 9500 Geraardsbergen Provincieweg 266, 9550 Herzele Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm Ronseweg 56, 9700 Oudenaarde Astenemolenstraat, 9800 Deinze Kortrijksesteenweg 18, 9830 Sint-Martens- Latem Stationsstraat 162, 9890 Gavere	LIDL POER-VOE BVBA MUYNS NV JBC NV DAMART TSD NV BRUYNZEEL KEUKENS NV CARPETLAND NV BRANTANO NV KREFEL NV LEGIO IMMO BELGIUM NV RESIDENTIEEL WALAUT NV ALDI ERPE-MERE NV MODEMAKERS FASHION NV OMEGA PLAZA GENT BVBA PROFI SA			
			54.779	3.888.386,09	4.039.261,84	55.799.671,98
VLAAMS-BRABANT	Cluster Brussel Zuid-West	Verlengde Stallestraat 200/Nieuwe Stallestraat 219, 1620 Drogenbos	AS ADVENTURE NV NEW VANDEN BORRE NV BRANTANO NV			
			4.138	565.980,41	682.770,00	6.723.455,73

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde	
	Cluster Halle	Edingensesteenweg 75, 1500 Halle Bergensesteenweg 162/420A/460, 1500 Halle Demaeghtlaan 216-218, 1500 Halle	SC RETAIL NV DEVRESSE SA AVEVE NV BRANTANO NV GEE CONCEPT BVBA BRANTANO NV	7.456	519.666,31	702.220,00	6.093.684,21
	Cluster Kampenhout	Mechelsesteenweg 44/46/89(B)-93, 1910 Kampenhout	EURO SHOE GROUP NV FABRIMODE NV NORDEX NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV PIOCHEUR NV B&C KEUKENS NV	4.536	434.489,06	521.640,00	2.107.681,89
	Cluster Leuven Oost	Tiensesteenweg 370/393/410, 3360 Korbek-Lo Tiensesteenweg 1B, 3360 Korbek-Lo	LOVANIX BVBA SANTANA INTERNATIONAL NV FUN BELGIUM NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV	5.065	613.346,71	585.960,00	7.507.896,13
	Cluster Sint-Joris-Winge	Aarschotsesteenweg 9, 3390 Sint-Joris-Winge	BRANTANO NV FUN BELGIUM NV AS ADVENTURE NV	6.371	810.877,99	781.268,00	12.498.582,95
	Cluster Zaventem	Leuvensesteenweg 350/375, 1930 Zaventem Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe Jozef Van Damstraat 3C, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	CARPETLAND NV VONIKA BVBA E-LOGISTICS NV BELGA FILMS SA PROMO SAPIENS NV DEVRESSE SA SND SA ANISERCO NV SPAR RETAIL NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV KRUIDVAT BVBA	15.461	1.231.698,62	1.238.320,00	17.302.134,92
	Individuele baanwinkels en andere	Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius-Rode Ninoofsesteenweg 386, 1700 Dilbeek Asseseenweg 66, 1740 Ternat Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde Goudbloemstraat 2-4, 1800 Vilvoorde Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen Hoogstraat 7/7A, 1930 Zaventem Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent Leuvensesteenweg 166-168, 3290 Diest Reizigersstraat 77, 3300 Tienen	CEMEPRO SPRL BRANTANO NV JBC NV DEVOTEC BVBA RESIDENTIEEL ALDI CARGOVIL-ZEMST NV LEEN BAKKER BELGIE NV PIOCHEUR NV	14.549	1.407.920,74	1.284.045,00	14.798.698,21

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde	
WAALS-BRABANT	Individuele baanwinkels en andere	Avenue Reine Astrid 4-6, 1300 Wavre Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre Rue des Carabiniers, 1300 Wavre Rue du Bosquet 10(A), 1370 Jodoigne Avenue du Centenaire 42, 1400 Nivelles Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud Grand Route 49, 1435 Corbais	BRANTANO NV PIOCHEUR NV VACANT COUCKE SPRL BRICO BELGIUM NV PARDIS SA CARPETLAND NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV CHAUSSURES MANIET SA	10.011	995.993,93	1.100.155,00	13.783.227,70
	Cluster Brugge Noord	Sint-Pieterskaai 20-21/32, 8000 Brugge Sint-Pieterszuidstraat en Veemarktstraat, 8000 Brugge	GOBREL SA HEMA BELGIE BVBA DELIX 88 BVBA DEVRESSE SA LIDL EURO SHOE GROUP NV ADL CONSULT BVBA IDEWE VZW DREAMBABY NV LEEN BAKKER BELGIE NV ACTION BELGIUM BVBA OMEGA MAXI ZOO BELGIUM BVBA REDISCO BVBA ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV	15.717	1.404.914,70	1.467.575,00	18.998.328,26
WEST-VLAANDEREN	Cluster Brugge Oost	Maalsesteenweg 42/166/255, 8310 Sint-Kruis	CARPETLAND NV C&A BELGIE CV PICARD BELGIE NV	2.484	318.773,75	301.380,00	4.603.138,00
	Cluster Kortrijk Noord	Ringlaan 11/32, 8500 Kortrijk Ter Ferrants 1-4, 8520 Kuurne Ringlaan Noord 4, 8520 Kuurne	I & S FASHION NV IMETAM BVBA L.TORFS NV DE MAMBO BVBA VACANT ETS. INFORMATICS NEW VANDEN BORRE NV LEEN BAKKER BELGIE NV AVA PAPIERWAREN NV ACTION BELGIUM BVBA PRIMO STADION NV CARPETLAND NV	13.568	1.020.304,08	1.242.900,00	10.689.346,63
	Cluster Roeselare	Brugsestraat 377, 8800 Roeselare Brugsesteenweg 356A-C/363/508-510/524, 8800 Roeselare	BRICO BELGIUM NV PIOCHEUR NV ANISERCO NV IMETAM BVBA BELGIAN POSTERS SEATS AND SOFAS NV OMEGA NV NEW VANDEN BORRE NV	12.903	1.308.507,48	1.277.420,00	15.953.938,35

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m ²)Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Torhoutsestraat 45, 8020 Ruddervoorde				
		Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende				
		Biezenstraat 16, 8430 Middelkerke	MATCH SA			
		Koninklijke Baan 228, 8670 Koksijde	IMETAM BVBA ELECTRO AV NV REDISCO BVBA BRANTANO NV ALDI ROESELARE NV			
		Gentstraat 13, 8760 Meulebeke	C&A BELGIE CV OMEGA			
		Vijfseweg, 8790 Waregem				
		Frankrijklaan 2, 8970 Poperinge				
			8.646	741.420,86	724.005,00	10.118.571,43

Op 31 december 2014 staat in totaal 1,39% van de totale portefeuille leeg. Verslagen van de vastgoeddeskundigen

Verslag van Cushman & Wakefield

Dit verslag heeft betrekking op 329 panden van de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen.

“Wij hebben het genoeg U onze update per 31 maart 2015 van de waardering van de Retail Estates portefeuille + Distriland te laten geworden. Wij bevestigen dat we deze opdracht als onafhankelijk expert hebben uitgevoerd. Wij bevestigen tevens dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van GVV's. [...].”

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

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. Op basis van een representatief staal van panden op de Belgische markt, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2.5% bedroeg bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan 2 500 000 EUR over de periode 2003-2008.

Voor gebouwen van meer dan 2 500 000 EUR bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten, overeenkomende met de reële waarde (“fair value”) zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IAS 40, door 2.5% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Dit percentage zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0.5%, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt. De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

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

Voor het bepalen van de investeringswaarde van het retailpark in Tongeren en de Distriland portefeuille wordt de aangepaste markthuur gekapitaliseerd. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60% te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur in het geval waar de markthuur groter is dan de huidige huur. Indien dit niet het geval is dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur. Dit verschil wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur. In het geval dat de huidige huur groter is dan de markthuur dan wordt de markthuur gekapitaliseerd. Bovendien worden er correcties genomen voor het verschil in huidige huur en (aangepaste) markthuur.

De portefeuille van Distri-Land Immobilière NV heeft op 31/03/2015 een investeringswaarde (incl. correcties) van 19 553 967 EUR en een reële waarde van 19 080 000 EUR. In absolute termen is de investeringswaarde gestegen met 14.92%. Dit geeft Distriland een rendement van 6.10%. De investeringswaarde (incl. correcties) per 31/03/2015 van de portefeuille bedraagt 451 504 433 EUR en de reële waarde bedraagt 440 492 162 EUR. Op basis van de investeringswaarde, stijgt de waarde van de portefeuille ten opzichte van 31/12/2014 met 1.28%.”

Verslag van CBRE

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

8.2.3. Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad

De bezettingsgraad⁸ op 31 december 2014 bedraagt 98,61%, en handhaaft zich op een hoog niveau vergeleken met de bezettingsgraad van 98,17% op 31 maart 2014.

8.2.4. Kerncijfers

	31.12.2014	31.03.2014	31.03.2013
Totale oppervlakte m ²	606.369	570.870	521.452
Vastgoedportefeuille			
Reële waarde (EUR)*	801.059.000	745.916.000	675.593.000
Bezettingsgraad	98,61%	98,17%	98,13%
Reële waarde individuele baanwinkels, retailclusters en retailparken	782.748.000	727.720.000	655.123.000
Reële waarde andere gebouwen	18.311.000	18.196.000	20.470.000
% individuele baanwinkels, retailclusters en retailparken o.b.v. reële waarde	97,71%	97,56%	96,97%
% andere o.b.v. reële waarde	2,29%	2,44%	3,03%

* Deze “reële waarde” bevat tevens de “projectontwikkelingen”, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de respectievelijke conclusies van de vastgoeddeskundigen per 31 maart 2015 onder 8.2.2.

De portefeuille omvat de vastgoedbeleggingen (in de zin van IAS 40) 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.

8.2.5. Waardering

8.2.5.1. Frequentie

Overeenkomstig artikel 47, §1 van de GVV-Wet 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 openbare GVV 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 openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan de openbare GVV 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 47, §2 van de GVV-Wet 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 48 van de GVV-Wet 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 de 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.

⁸ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

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 49 van de GVV-Wet 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 Groep en anderzijds 2.500.000 EUR.

Indien de verwervings- of overdrachtsprijs 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 vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

Wanneer de tegenpartij bij de verrichting één van de personen is bedoeld onder artikel 37, §1 van de GVV-Wet (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 op datum van 31 december 2014:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Matthias Gerits (surveyor valuation & advisory) en de heer Koen Nevens (managing partner) (tel.: +32 (0)2 546.08.76); en
- CBRE, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pierre Van der Vaeren (associate partner) (tel.: +32 (0)2 643.33.33).

Artikel 24, §2 van de GVV-Wet legt een rotatieverplichting op m.b.t. de vastgoeddeskundigen. In het geval van een vastgoeddeskundige-rechtspersoon kan deze rotatieverplichting vervuld worden door een rotatie van de natuurlijke personen die de vastgoeddeskundige-rechtspersoon vertegenwoordigt, mits er een passende functionele onafhankelijkheid bestaat tussen de relevante personen. Teneinde hiermee in overeenstemming te zijn, werd de natuurlijke persoon die de vastgoeddeskundige-rechtspersoon van de Vennootschap vertegenwoordigt, vervangen met ingang van 1 januari 2015, waarbij de deskundige diende aan te tonen dat er tussen beide natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn vanaf 1 januari 2015 (voor een periode van drie jaar):

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Jérôme Lits, Associate Partner (tel.: +32 (0)2 546.08.76); en
- CBRE, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Papen, Senior Director (tel.: +32 (0)2 643.33.33).

Zie Hoofdstuk 10.1, “Vastgoeddeskundigen” wat betreft de vergoeding van de vastgoeddeskundigen.

8.2.5.2. Waarderingsmethoden en verslag per 31 maart 2015

8.2.5.2.1. Waarderingsmethode toegepast door Cushman & Wakefield

Retail Estates NV heeft Cushman & Wakefield verzocht zijn waarderingsmethode voor de door hen gewaardeerde gebouwen (334 panden van de totale portefeuille) te bevestigen voor het opstellen van dit 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 verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”⁹

⁹ Conform de IAS-40 norm worden de projectontwikkelingen opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. 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 de nog uit te voeren werken. Dit verklaart het verschil tussen de waarde volgens de vastgoeddeskundige en de boekwaarde.

Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat de conclusie van haar expertverslag per 31 maart 2015 wordt opgenomen in het Prospectus. Hiervoor wordt verwezen naar het vastgoedverslag onder Hoofdstuk 8.2.1 - “Vastgoedverslag”.

8.2.5.2.2. Waarderingsmethode toegepast door CBRE

CBRE beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

“Methode 1: Waardering op basis van de 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.

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.

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

CBRE heeft ermee ingestemd dat de conclusie van haar expertverslag per 31 maart 2015 wordt opgenomen in het Prospectus. Hiervoor wordt verwezen naar het vastgoedverslag onder Hoofdstuk 8.2.1 - “Vastgoedverslag”.

8.2.6. Rechten en lasten

8.2.6.1. Rechten

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

De Groep is eigenaar van volgende opstallen, die opgericht werden in het kader van overeenkomsten afgesloten m.b.t. bouwgronden in eigendom 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 periode van 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 (d.i. 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 dat 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 Eeklo, Gentssesteenweg, is bezwaard met een concessie-overeenkomst voor een duur van 27 jaar, die 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 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, dat een aanvang nam op 1 juli 2001. Dit opstalrecht werd verlengd voor twee opeenvolgende periodes van telkens 10 jaar.
- Het perceel nijverheidsgrond gelegen te Brugge, Sint-Pieterszuidstraat en Veemarktstraat, is bezwaard met een opstalrecht en dit voor een duur van 36 jaar die een aanvang nam op 5 juli 2011. Ingevolge akte van 26 maart 2015 werd Retail Estates NV eigenaar van voormelde grond zodanig dat er een einde kwam aan deze opstalovereenkomst en behoort de volle eigendom voortaan toe aan de Vennootschap.

Op de einddatum verliest de Groep de eigendom van deze opstallen aan de eigenaar van de bouwgrond zonder dat deze hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.

De aard van de rechten van de Groep 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 houdt de erfpachtrechten op 10 locaties aan; de overige rechten zijn in handen van Finsbury Properties NV, een 100% dochtervennootschap van Retail Estates NV. Retail Estates NV houdt bovendien een erfpachtrecht aan in Verviers; de overige rechten (tréfonds) zijn in handen van een derde partij.

8.2.6.2. Lasten

Binnen de Groep heeft (enkel) Retail Warehousing Invest NV vier (aanmeldings)hypotheeken (voor een gedekt bedrag van in totaal 110.000 EUR) en hypothecaire volmachten (voor een gedekt bedrag van in totaal 21.816.000 EUR) toegestaan ten gunste van BNP Paribas Fortis. Retail Warehousing Invest NV heeft de schriftelijke bevestiging bekomen vanwege BNP Paribas Fortis, dat deze laatste zich engageert om, bij eventuele omzetting van reeds gevestigde of toekomstige hypothecaire volmachten op onroerende goederen van Retail Warehousing Invest NV, slechts inschrijving te nemen tot maximaal 75% van de fair value waarde van de onroerende goederen (waarbij aansluitende winkelpanden op een winkelsite als één onroerend goed worden beschouwd). Behalve voormelde (aanmeldings)hypotheeken en hypothecaire volmachten heeft de Groep geen enkele hypotheek of hypothecaire volmacht toegestaan op haar activa.

Behalve het voorgaande, werd meer algemeen geen enkele garantie of zakelijke zekerheid verleend aan kredietinstellingen, met als enige uitzondering de clausules die gebruikelijk zijn opgenomen in de algemene voorwaarden van kredietinstellingen. In het bijzonder werden met alle banken “negative pledge” en “pari passu” afspraken gemaakt waarbij Retail Estates NV zich ten aanzien van elk van haar kredietinstellingen heeft verbonden om dezelfde bescherming te bieden als aan de overige kredietinstellingen.

Aangezien de Groep 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 en de dakbedekking en herstelling van beschadigingen door derden of door ouderdom aan de parking en de dakbedekking. Het “huurdersonderhoud” dekt het gros van de kleine herstellingen.

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

8.2.7. Duur van de huurcontracten

De overeenkomsten die vennootschappen van de Groep aangaan met de huurders van hun winkelpanden, zijn onderworpen aan de bijzondere wet inzake handelshuurovereenkomsten van 30 april 1951. Uit hoofde van de dwingende bepalingen van deze wet zijn alle huurovereenkomsten elke drie jaar opzegbaar door de huurders 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 zouden leegstaan. In de periode van 1 januari 2014 tot de Datum van dit Prospectus, werden in toepassing hiervan vijf huurovereenkomsten opgezegd en een huurovereenkomst werd stopgezet wegens falen van de huurder. 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 (ca. 75%) huurovereenkomsten afgesloten voor een periode van 9 of 18 jaar.

8.3. Bedrijfsstrategie en beperkingen op de toegelaten activiteiten

8.3.1. Strategie en activiteiten

8.3.1.1. Beschrijving

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

De Raad van Bestuur van de Vennootschap kan deze strategie wijzigen in functie van de omstandigheden en opportuniteiten, uiteraard steeds binnen de grenzen van de GVV-Wetgeving.

Voor een nadere beschrijving van de huidige strategie van de Vennootschap wordt verwezen naar Titel 8.1 Algemeen.

8.3.1.2. Limieten voor leningen en schulden

De totale schuldenlast van een GVV, zoals gedefinieerd in de GVV-Wet en het GWV-KB, mag niet meer dan 65% van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten (artikel 23 van het GVV-KB). Deze schuldgraad moet zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau worden gerespecteerd. Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV 50% overschrijdt, dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen overeenkomstig de richtlijnen van het GWV-KB (artikel 24 van het GVV-KB). Dit financieel plan dient een uitvoeringsschema te bevatten, en een beschrijving te geven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio 65% zou overstijgen. De algemene lijnen van het financieel plan worden gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Daarbij wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de Vennootschap het plan in de toekomst zal uitvoeren. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De jaarlijkse financiële kosten die verbonden zijn aan de schuldenlast van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van het netto-bedrijfsresultaat, bepaald overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de GVV verschuldigd is bij verwerving van vastgoed, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Op 31 december 2014 bedroeg de geconsolideerde schuldratio van Retail Estates NV 51,04%¹⁰ (49,10% op 31 maart 2014). In overeenstemming met het hogervermelde artikel 24 van het GVV-KB stelt de Vennootschap een financieel plan op. De algemene lijnen van het financieel plan worden gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Naar verwachting zal de geconsolideerde schuldratio op 31 maart 2015 van de Vennootschap 50% overschrijden. In voorkomend geval, zal Retail Estates een financieel plan opstellen overeenkomstig de richtlijnen van artikel 24 van het GVV-KB.

Vanwege hun verplichting de wettelijke begrenzing van hun schuldratio te respecteren (65%), dienen openbare GVV hun groei in belangrijke mate met eigen vermogen te financieren.

8.3.1.3. Wettelijk statuut en toezicht

Retail Estates NV is onder de GVV-Wet en het GWV-KB erkend als openbare GVV, en is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

8.3.1.4. Typeprofiel van de beleggers

Gelet op het feit dat Retail Estates NV naar mening van de Raad van Bestuur een defensief profiel heeft, zowel op het vlak van haar strategie gericht op vastgoed als in haar financieringsstrategie, is het aandeel vooral gegeerd bij de defensieve, dividendbewuste belegger.

8.3.2. Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten

Een openbare GVV is onderworpen aan een algemene risicodiversificatieverplichting, waarbij zij haar activa zodanig dient te diversifiëren dat de risico's op passende wijze zijn gespreid, met name per type van vastgoedactief, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

Retail Estates NV is als openbare GVV eveneens onderworpen aan de beperkingen opgelegd door de GVV-Wet en het GWV-KB. Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.5.2, "Diversificatie".

De GVV-Wet verbiedt de vennootschappen van de Groep voorts om:

- op te treden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt;
- deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- afdekkingsinstrumenten aan te kopen of te verkopen bij wijze van speculatieve verrichtingen;
- financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het KB van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
- 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 (andere dan vennootschappen van de Groep).

¹⁰ Schuldratio berekend overeenkomstig artikel 23 juncto artikel 13 van het GWV-KB.

9. BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING

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

9.1.1. 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 een aanvaardbare verklaring voor deze afwijkingen geven. 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 NV zijn niet dezelfde persoon, maar in het kader van artikel 14 van de GVV-Wet is Retail Estates NV verplicht om de effectieve leiding toe te vertrouwen aan ten minste twee personen. In het geval van Retail Estates NV zijn de effectieve leiders de voorzitter van de Raad van Bestuur en de gedelegeerd bestuurder. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.3.4, “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 detailhandelszaken 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 onderneming New Vanden Borre NV (14 winkelpanden) waarvan de heer Vic Ragoen tot 1 februari 2015 gedelegeerd bestuurder was, zou er sprake kunnen zijn van significante commerciële banden. Sinds 1 februari 2015 heeft de heer Vic Ragoen geen operationele verantwoordelijkheden meer bij deze onderneming, maar treedt hij nog steeds als raadgever voor hen op. De door dit bedrijf gehuurde winkelpanden maken echter meestal het voorwerp uit van een 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 bestuurder waarvan de onderneming die hij heeft bestuurd in volle expansie is. Zijn 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 volgens de Vennootschap een afdoend referentiekader voor het oplossen van dagdagelijkse problemen die zich in relatie tot dit bedrijf als huurder voordoen. Retail Estates NV verhuurt trouwens een aanzienlijk aantal panden aan concurrerende bedrijven van New Vanden Borre NV. Transacties tussen de Vennootschap en New Vanden Borre NV vinden plaats tegen gebruikelijke marktvoorwaarden.
- Aanbeveling 2.9. De Raad van Bestuur heeft nog geen secretaris van de Vennootschap aangeduid, aangezien de CFO van de Vennootschap steeds aanwezig is bij de vergaderingen van de Raad van Bestuur en instaat voor de opmaak van de notulen.
- Aanbeveling 4.5. De heer De Peuter heeft meer dan 5 mandaten in emitterende vennootschappen van vastgoedcertificaten. Naast zijn mandaat bij Retail Estates NV, is de heer De Peuter bestuurder in de emitterende vennootschappen van 9 genoteerde vastgoedcertificaten alsook in één andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.
- Aanbeveling 4.6. De door de Corporate Governance Code vooropgestelde duur van het mandaat van bestuurder, die niet meer dan 4 jaar zou mogen 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 bepalingen¹¹ inzake de oprichting en werking van een auditcomité. Aangezien Retail Estates NV voldoet aan de wettelijke voorwaarden om deze taak op te mogen dragen aan de Raad van Bestuur als geheel, is Retail Estates NV ervan overtuigd dat deze aanpak het meest geschikt is voor een vennootschap zoals Retail Estates NV. Indien Retail Estates niet langer zou voldoen aan de voorwaarden om gebruik te maken van de mogelijkheid om de aan het auditcomité toegewezen taken door de Raad van Bestuur te laten uitvoeren, zal zij het nodige doen om binnen de Raad van Bestuur een auditcomité in de zin van artikel 526bis Wetboek van vennootschappen op te richten.

9.1.2. 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 NV een bepaling van de Corporate Governance Code niet naleeft, wordt dit uitdrukkelijk vermeld alsook de redenen waarom deze 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 bevatten onder andere:

- preventieve regels aangaande marktmisbruik in overeenstemming met de nationale en Europese regelgeving aangaande handel met voorkennis en marktmanipulatie;
- regels aangaande belangenconflicten;
- maatregelen met als doel 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 het Protocol, waarin de belangrijkste wettelijke verplichtingen terzake zijn opgenomen.

Retail Estates NV verbindt zich tot een periodiek nazicht van deze principes teneinde rekening te houden met de evolutie van het wetgevend kader en de technologische ontwikkelingen, zodat zal kunnen worden 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.

Het Charter en het Protocol zijn gepubliceerd op de website van Retail Estates NV (www.retailstates.com/nl/corporate-governance/corporate-governance-charter - www.retailstates.com/nl/corporate-governance/protocol-ter-voorkoming-van-voorkennis)¹².

Meer feitelijke informatie over het corporate governance beleid van de Vennootschap en de corporate governance gebeurtenissen die zich tijdens een bepaald boekjaar hebben voorgedaan, is te vinden in de verklaring inzake deugdelijk bestuur die de Vennootschap opneemt in haar Jaarlijks Financieel Verslag (de “Corporate Governance Verklaring”) overeenkomstig artikel 96, §2 van het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van de Corporate Governance Code.

¹¹ Retail Estates is, gelet op de voorwaarden van artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen, niet verplicht om een auditcomité op te richten. Ze voldoet immers aan tenminste twee van de volgende criteria: (i) gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen, (ii) balanstotaal van minder dan of gelijk aan 43.000.000 euro, en (iii) jaarlijkse netto-omzet van minder dan of gelijk aan 50.000.000 euro.

¹² Ingevolge de verandering naar het GVV-statuut werd het Charter en het Protocol geactualiseerd. De meest recente versie van het Corporate Governance Charter werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 5 mei 2015.

9.1.3. 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 en artikelen 36 tot en met 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en Charter.

Retail Estates NV is gestructureerd en georganiseerd met het oog op maximale beperking van het risico dat belangenconflicten de aandeelhouders zouden kunnen schaden. Overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving ziet de Raad van Bestuur van Retail Estates NV erop toe dat de Vennootschap het vennootschapsbelang voorop stelt en dat elke bestuurder zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo regelt dat het ontstaan van rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten tot een minimum wordt beperkt, en dat zij niet betrokken worden in het besluitvormingsproces in geval van een belangenconflict, overeenkomstig de wettelijke regels terzake. Indien dit evenwel toch het geval zou zijn, 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.

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 moet meedelen aan de andere bestuurders vooraleer de Raad van Bestuur een beslissing neemt. De betrokken bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband. De notulen van de Raad van Bestuur omschrijven de aard van de beslissing of verrichting en verantwoorden het genomen besluit, met inbegrip van de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap. De notulen moeten worden opgenomen in het jaarverslag. Het Charter verduidelijkt bovendien dat transacties tussen de Vennootschap en haar bestuurders of leden van het uitvoerend management tegen de 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 die verband houden met de (i) betrekkingen met verbonden vennootschappen (uitgezonderd met hun respectieve dochtervennootschappen) of, (ii) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap en een vennootschap die met die dochtervennootschap verbonden is (zij het geen dochtervennootschap is van de dochtervennootschap) voorafgaandelijk te onderwerpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door één of meer onafhankelijke experts¹³. Voormelde procedure is niet van toepassing op (i) gebruikelijke 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 van de Vennootschap 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 die door haar wordt gecontroleerd, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de Vennootschap, alsook dat die verrichting zich binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie situeert en wordt gesteld overeenkomstig de normale marktvoorwaarden. 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 37 van de GVV-Wet 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 37 van de GVV-Wet voorziet 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 bezitten;
- (ii) de personen met wie de Vennootschap, haar dochtervennootschappen, de promotor of de andere aandeelhouders van de dochtervennootschappen van de GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;

¹³ De mededelingen uitgebracht in uitvoering van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en van artikel 36 tot 38 van de GVV-Wet, worden vermeld in de verschillende jaarverslagen van de Vennootschap en op de website van Retail Estates NV, op www.retailstates.com.

- (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,

rechtstreeks of onrechtstreeks 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 de normale koers van haar ondernemingsstrategie 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 8 van het GVV-KB).

Verrichtingen die vallen onder artikel 37 van de GVV-Wet moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd (artikel 37, §3 van de GVV-Wet).

Conform artikel 49, §2 van de GVV-Wet wordt, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen of wanneer deze personen enig voordeel verkrijgen bij die verrichting, de reële waarde van het betrokken vastgoed gewaardeerd (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 37 van de GVV-Wet is niet van toepassing voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van: (i) 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en (ii) 2.500.000 EUR;
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37,§1 van de GVV-Wet bedoelde 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 van de openbare GVV door in artikel 37,§1 van de GVV-Wet bedoelde 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.

9.1.4. Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar

Er hebben zich geen belangenconflicten voorgedaan in het voorgaande en, tot op de Datum van dit Prospectus, in het huidige boekjaar.

9.1.5. 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 zo spoedig mogelijk gepubliceerd op de website van de FSMA.

De Vennootschap ziet toe op de naleving van deze regels.

9.2. INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN

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

Interne controle is een proces dat o.m. 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.

9.2.1. 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 resources beleid met regels voor aanwerving van personeel, periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- Opvolging van procedures en formalisering van processen.

De Raad van Bestuur evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan risico's, de financiële impact van deze risico's en de acties die moeten ondernomen worden om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen, en/of (in voorkomend geval) de impact van deze risico's te beperken.

De Vennootschap heeft in het bijzonder interne controle en risicobeheerssystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de Vennootschap, nl. het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen, en het innen van huurgelden.

9.2.2. 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 de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijkt toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels. Tweewekelijks hebben de voorzitter van de Raad van Bestuur, de CEO en de CFO een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste strategische, operationele en financiële aandachtspunten aan bod komen.

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

- Als beursgenoteerd bedrijf (en als openbare GVV) staat Retail Estates NV onder het toezicht van de FSMA, die ook een specifiek nazicht van de financiële informatie uitvoert.

- Ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille, (die verantwoordelijk is voor 98% van balanstotaal) wordt gewaardeerd door 2 internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield en CBRE), die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarderen.

Risicoanalyse

Op periodieke management en operationele vergaderingen worden de aandachtspunten besproken die in het kader van een evenwichtig risicobewustzijn en -beheer in het oog moeten worden gehouden: de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers, recente en geplande transacties, evolutie van de belangrijkste performantie-indicatoren en eventuele operationele, juridische en fiscale risico's.

In functie hiervan worden desgevallend gepaste acties en maatregelen ondernomen in uitvoering van het beleid van de Vennootschap. Deze acties zijn erop gericht tot een evenwichtig risicobeleid te komen en dit steeds met eerbied voor de strategische doelstellingen en de risicoappetijt die door de Raad van Bestuur wordt vooropgesteld.

Controleactiviteiten

Er zijn controleprocedures in werking met betrekking tot de belangrijkste activiteitsdomeinen van de Vennootschap, zoals voor het innen van de huren, onderhoud en herstellingen, projectontwikkeling, werfopvolging, etc. Deze procedures worden op regelmatige wijze geëvalueerd door het managementteam.

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

Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel rapport opgesteld dat de analyses van de cijfers bevat, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de impact van aan- en verkopen op de budgetten, de cashflow posities, 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 in het jaarlijks financieel verslag, dat tevens ter beschikking wordt gesteld op de website van de Vennootschap.

De beperkte omvang van het Retail Estates-team draagt in belangrijke mate bij tot een goede informatie doorstroming.

De grote betrokkenheid van de Raad van Bestuur en zijn voorzitter bevordert een open communicatie en degelijke informatieverschaffing aan het bestuursorgaan.

Monitoring

Elk kwartaal stelt het financiële team de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en gecontroleerd. Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken worden de cijfers besproken met het management en wordt hun juistheid en volledigheid gecontroleerd door de analyse van huurinkomsten, leegstand, technische kosten, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, etc, met inachtnaam van het "four-eyes"-principe. Vergelijkingen met forecast en budgetten worden besproken. Het management brengt elk kwartaal uitvoerig verslag uit over de financiële staten aan de Raad van Bestuur (die tevens de taken van "auditcomité" op zich neemt), steeds met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.

De Commissaris brengt eveneens verslag uit aan de Raad van Bestuur over zijn voornaamste bevindingen naar aanleiding van zijn controlewerkzaamheden.

9.2.3. Passend risicobeheerbeleid

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

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

9.2.4. Integriteitsbeleid

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

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

Voorkomen van handel met voorkennis

Overeenkomstig de principes en de waarden van de Vennootschap en in het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code, heeft Retail Estates NV in haar gedragscode (“Protocol”) regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders, werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates NV willen verhandelen. De regels van het Protocol werden afgestemd op het KB van 5 maart 2006 met betrekking tot marktmisbruik. Het Protocol van de Vennootschap maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter en kan (afzonderlijk) worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

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

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

Belangenconflicten en onverenigbaarheid mandaten

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder punt 9.1.3 “Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten”.

Niet-corruptie

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

Beroepsgeheim

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

Politieke activiteiten

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

9.2.5. Onafhankelijke controlefuncties

Risicobeheerfunctie (artikel 17, §5 GVV-Wet)

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

Aangezien een groot aantal risico's juridisch van aard is, werd mevrouw Maaïke Dubois, legal counsel (die deel uitmaakt van het M&A team; naar mening van de Raad van Bestuur situeren de voornaamste risico's zich in de acquisitie-activiteiten eerder dan in het beheer van de portefeuille), benoemd tot risk manager, waarbij deze overlegt met de compliance officer.

De risk manager wordt benoemd voor een looptijd van 3 jaar en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. De risk manager staat onder het rechtstreeks toezicht van een lid van de effectieve leiding, in casu de heer Jan De Nys, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

Onafhankelijke compliancefunctie (artikel 17, §4 GVV-Wet)

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie (artikel 17, §3 GVV-Wet io. artikel 6 GVV-KB)

De persoon belast met de interne auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de Vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

Jaarlijks zal de interne auditor zijn bevindingen presenteren.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, in casu VMB, vertegenwoordigd door de heer Luc Martens. De interne auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe interne auditor-rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijke persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de CFO van de Vennootschap, mevrouw Kara De Smet. Zij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

9.2.6. Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest NV

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

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

9.3. Bestuursorganen, comités en leidinggevenden

9.3.1. Raad van Bestuur

9.3.1.1. Identiteit

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV bestaat uit negen bestuurders¹⁴, zijnde de (uitvoerende) voorzitter, zeven niet-uitvoerende bestuurders en één uitvoerende bestuurder, met name, de gedelegeerd bestuurder.

De Raad van Bestuur kwam in 2013-2014 zes keer samen. Het Remuneratiecomité vergaderde tweemaal.

Niettegenstaande 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 van 29 juni 2009 voor een nieuwe periode van 6 jaar tot aan de algemene vergadering van 2015. De heer Van Besauw werd benoemd als onafhankelijk niet-uitvoerende bestuurder op de jaarvergadering van 25 juni 2012 voor een periode die loopt tot aan de algemene vergadering van 2015. De benoeming van de heer Sterbelle als niet-uitvoerende bestuurder bij wijze van coöptatie werd naar aanleiding van de buitengewone algemene vergadering van 12 april 2013 bekrachtigd. Bij de jaarvergadering van 5 juli 2013 werd kennis genomen van het ontslag van de heer Marc Raisière als niet-uitvoerend bestuurder met effect op 27 mei 2013 en werd de heer Christophe Demain bij wijze van coöptatie met ingang van 30 juni 2013 benoemd als niet-uitvoerende bestuurder. Bij deze jaarvergadering werd tevens kennis genomen van het ontslag van de heer Jean- Marc Mayeur als onafhankelijk bestuurder met effect op 30 juni 2013 en werd de heer Francis Vroman met ingang op 30 juni 2013 als niet-uitvoerende bestuurder van de Vennootschap benoemd. Deze mandaten lopen tot aan de algemene vergadering van 2015 (met dien verstande dat de heer Vroman op 21 april 2015 zijn ontslag als bestuurder van de Vennootschap heeft ingediend met onmiddellijke ingang)¹⁵.

Bij de jaarvergadering van 4 juli 2014 werd kennis genomen van het ontslag van de heer Luc Geuten als niet-uitvoerende bestuurder wegens het bereiken van de leeftijdsgrens.

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

- de Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van 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 van Bestuur 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 verstrijkt	Datum waarop het mandaat verstrijkt	Beroepsadres
Paul Borghgraef	Voorzitter van Raad van Bestuur en uitvoerend bestuurder	29.06.2009	AV 2015	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Jan De Nys	Gedelegeerd bestuurder	29.06.2009	AV 2015	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Jean-Louis Appelmans	Niet uitvoerend bestuurder	29.06.2009	AV 2015	Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen
Hubert De Peuter	Niet uitvoerend bestuurder	29.06.2009	AV 2015	Havenlaan 12, 1000 Brussel
Richard Van Besauw	Niet uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	01.04.2013	AV 2015	Leeuwkerkendreef 11, 2970 Schild
Victor Ragoen	Niet uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	29.06.2009	AV 2015	Slesbroekstraat 10, 1600 Sint-Pieters-Leeuw

¹⁴ De heer Vroman nam op 21 april 2015 zijn ontslag als bestuurder van de Vennootschap met onmiddellijke ingang. Sindsdien bestaat de Raad van Bestuur van de Vennootschap uit negen leden en niet langer uit tien leden.

¹⁵ Op de eerste volgende algemene vergadering zal in diens vervanging worden voorzien.

Marc Tinant	Niet uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	29.06.2009	AV 2015	Urbain Britsierslaan 5, 1030 Brussel
Jean Sterbelle	Niet uitvoerend bestuurder	01.12.2012	AV 2015	Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Christophe Demain	Niet uitvoerend bestuurder	30.06.2013	AV 2015	Galilleelaan 5, 1210 Brussel
Francis Vroman	Niet-uitvoerend bestuurder	30.06.2013	beëindigd op 21.04.2015	Goede Aardelaan 1/303, 8670 Koksijde

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 dien verstande dat dhr. Hubert De Peuter naast zijn mandaat bij Retail Estates NV uit hoofde van zijn functie bij KBC Bank NV bestuurder is in de emitterende vennootschappen van 9 genoteerde vastgoedcertificaten alsook in één andere openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

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:

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

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

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

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

Sinds 1995 is hij actief als rechter in handelszaken in de rechtbank van koophandel in Antwerpen

Lopende mandaten:

- bestuurder PG58 NV;
- bestuurder bij KBC Securities;
- bestuurder bij Pertinea Property Partners.

Afgelopen mandaten:

- Bestuurder en lid van het directiecomité - Almanij N.V.
- Bestuurder - ABX Logistics Group N.V.
- Bestuurder - Amber Holding N.V.
- Bestuurder - Banimmo Real Estate N.V.
- Gedelegeerd bestuurder - Concentra N.V.
- Gedelegeerd bestuurder - Concentra Vastgoed N.V.
- Voorzitter van de raad van bestuur - Digital Media Facility N.V.
- Voorzitter van de raad van bestuur - Finmatic N.V.
- Voorzitter van de raad van bestuur - Host-It N.V.
- Bestuurder - Impaco N.V.
- Bestuurder - Imcodi N.V.
- Bestuurder - Kredietbank SA Luxembourgeoise
- Voorzitter van de raad van bestuur - Krefima N.V.

- Bestuurder - Landscaping N.V.
- Bestuurder - PX3 Development N.V.
- Bestuurder - Retail Estates Luxemburg S.A.
- Bestuurder - Ritmo Interim N.V.
- Bestuurder - Sabena N.V.
- Bestuurder - Tavernier N.V.
- Voorzitter van de raad van bestuur - Vooruitzicht N.V.
- Bestuurder - Wetenschapspark Limburg N.V.
- Bestuurder Centea NV (nu Crelan)
- Bestuurder KBC Groep

Comité: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013/2014: (6/6)

B. Dhr. Jan De Nys

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

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

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

Lopende mandaten:

- bestuurder Paestum NV/ Orelia NV (Bouw- en Immobiliëngroep Maes);
- voorzitter Private Privak BEM II (opgericht in schoot Vlaamse confederatie bouw);
- gedelegeerd bestuurder Infradis Real Estate Management NV;
- gedelegeerd bestuurder Snowdonia NV;
- bestuurder First Retail International NV.

Afgelopen mandaten:

- Mitiska NV.

Comité: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (6/6)

C. 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.

Dhr. Jean-Louis Appelmans is licentiaat handelswetenschappen en financiële wetenschappen (Vlaamse Economische Hogeschool Brussel).

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 (vandaag JP MorganChase). Van 1987 tot 1989 was hij bij Crédit Lyonnais (vandaag Deutsche Bank) 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 Leasinvest Real Estate Management NV, statutair zaakvoerder van de openbare GVV Leasinvest Real Estate Comm. VA.

Lopende mandaten:

- Leasinvest Real Estate Management NV;
- Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA;
- Leasinvest Services NV;

- Rab Invest NV;
- Extensa Group NV;
- Orli Lux SPRL;
- S. Invest SA;
- Porte des Ardennes Schmiede Sàrl;
- Foncière des Eperons d'Or NV;
- Granvelle Consultants & Co BVBA.

Afgelopen mandaten:

- Alm Distri NV;
- Canal Logistics NV;
- Extensa NV;
- Leaseinvest Immo Lux Conseil SA;
- Montimmo NV;
- Project T&T NV;
- Zebra Trading NV.

Comité: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (5/6)

D. 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 (sinds 1 januari 2012 gefuseerd met KBC Bank) als hoofd bij vastgoedinvesteringen en -effectisering. Hij is bestuurder bij Retail Estates NV sinds 30 mei 2008. In afwijking van de principes van de Corporate Governance Code, heeft de Dhr. Hubert De Peuter elf mandaten in genoteerde vennootschappen.

Lopende mandaten¹⁶:

- bestuurder Almax Real Estate NV;
- bestuurder Almax Real Estate Service NV;
- bestuurder Apicing NV;
- bestuurder Apitri NV;
- bestuurder Brussels North Distribution NV;
- bestuurder Care Property Invest NV, zijnde een openbare GVV**;
- bestuurder Double U building NV;
- bestuurder Immo-Beaulieu NV*;
- bestuurder Immo Genk-Zuid NV*;
- bestuurder Immo Lux-Airport NV*;
- bestuurder Immo-Antares NV*;
- bestuurder Immo-Arenberg NV;
- bestuurder Immo-Basilix NV*;
- bestuurder Immobilière Distri-Land NV*;
- bestuurder Immo-NamOtt NV;
- bestuurder Immolease-Trust NV;
- bestuurder Immo-Marcel Thiry NV*;
- bestuurder Immo-Quinto NV;
- bestuurder Immo V.A.C. Gent NV;
- bestuurder Immo-Zénobe Gramme NV*;
- bestuurder KBC Vastgoedinvesteringen NV;
- bestuurder KBC Vastgoedportefeuille België NV;
- bestuurder KBC Verzekeringen Vastgoed Nederland 1 B.V.;

¹⁶ Genoteerde vastgoedcertificaten worden aangeduid met "*" en genoteerde openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen worden aangeduid met "**".

- bestuurder KBC Real Estate Luxembourg SA;
- bestuurder Luxembourg North Distribution SA;
- bestuurder Mechelen City Center NV;
- bestuurder Pericles Invest NV;
- bestuurder Poelaert Invest NV;
- bestuurder RHVG DK NV;
- bestuurder RHVG QT NV;
- bestuurder RHVG SB NV;
- bestuurder RHVG RB NV;
- bestuurder RHVG TB NV;
- bestuurder Weyveld Vastgoedmaatschappij NV*.

Afgelopen mandaten:

- Perifund NV;
- Immo T'Serclaes NV;
- Immo Accent NV;
- Immo Plejaden NV*;
- SM Vilvoorde NV;
- Distienen NV;
- Immo Duo NV;
- Gravenkasteel NV;
- Immo Campus Blairon NV;
- Immo Regentschap NV*;
- Immo-Tres NV;
- Trustimmo NV;
- KBC Rusthuisvastgoed NV;
- KBC Vastgoedportefeuille Nederland BV;
- Vastgoedmaatschappij Dorlick NV

Comité: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (5/6)

E. Dhr. Richard Van Besauw

Dhr. Richard Van Besauw, onafhankelijk bestuurder van Retail Estates NV sinds 1 april 2013, is licentiaat in de handelswetenschappen en consulaire wetenschappen. Tussen 1970 en 1977 bekleedde hij de functie van manager bij de foodafdeling bij Makro Deurne. Van 1977 tot 1985 was hij algemeen directeur van Casa waar hij de winkelketen in België, Nederland en Frankrijk opstartte. In 1985 ging hij aan de slag als sales manager bij Carpet-Land België. Van 1994 tot 1995 was hij partner bij Tony Mertens. Tussen 1995 en januari 2012 was hij directeur-bestuurder voor Blokker België NV. Sinds februari 2012 is hij werkzaam als consultant.

Afgelopen mandaten:

- Directeur-bestuurder bij Blokker België NV.

Comité: remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (5/6)

Aantal aanwezigheden remuneratie-en benoemingscomité in 2013-2014: (2/2)

F. Dhr. Victor Ragoen

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

Hij was gedelegeerd bestuurder van New Vanden Borre NV tot en met 31 januari 2015. Hij heeft een licentie

Handelswetenschappen en Financiële Wetenschappen en een master in marketing aan de Vlerick School behaald.

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

Afgelopen mandaten:

- gedelegeerd bestuurder New Vanden Borre NV;
- lid van de Raad van Bestuur van Comeos (Belgische Federatie van Distributieondernemingen).

Comité: voorzitter remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (5/6)

Aantal aanwezigheden remuneratie-en benoemingscomité in 2013-2014: (2/2)

G. Dhr. Marc Tinant

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

Na het behalen van zijn licentie en master 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, S.R.I.W. en Les Editions de l'Avenir en is lid van het financieel comité van de U.C.L.

Lopende mandaten:

- Uitvoerend vice-voorzitter en bestuurder van AUXIPAR NV;
- Gedelegeerd bestuurder en vice-voorzitter van de raad van bestuur FAMILIA / EPC SCRL;
- Bestuurder en co-voorzitter van het auditcomité SRIW SA;
- Bestuurder van Les Editions de l'Avenir SA;
- Bestuurder Barthel Pauls Söhne AG;
- Lid van het College van vereffenaars Groep ARCO;
- Bestuurder INTERFINANCE CVBA;
- Gedelegeerd bestuurder Carrefour Européen des Technologies Sociales ASBL;
- Lid van het Financieel comité FSE-Secteur Construction Fonds Pensio B.

Afgelopen mandaten:

- Bestuurder en lid van het auditcomité Belfius Insurance Belgium NV;
- Bestuurder Dexia SA;
- Sofadi SA;
- SOFATO ASBL.

Comité: remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (5/6)

Aantal aanwezigheden remuneratie-en benoemingscomité in 2013-2014: (2/2)

H. Dhr. Jean Sterbelle

Dhr. Jean Sterbelle is bestuurder van Retail Estates NV sinds 12 april 2013.

Hij heeft een diploma graduaat vastgoedmakelaar en een certificaat vastgoeddeskundige aan de INFAC behaald.

Van 1989 tot 1990 was hij adjunct van de verantwoordelijke voor veiligheid en gebouwen van de Morgan Guaranty Trust Company of New York (Euroclear Operation Centre).

Van 1990 tot 2007 bekleedde hij verschillende vastgoedgerelateerde functies binnen de Fortis groep.

Van 2007 tot juni 2014 was hij Head of Real Estate Commercial Management bij AXA Belgium - Letting & Investment, en vanaf juli 2014 is hij actief als Head of Transactions & Letting bij AXA Real Estate Investment Managers Belgium NV.

Vanaf 1 juli 2014 is hij actief als Head of Transactions & Letting bij Axa real Estate Investment Managers Belgium NV waar hij verantwoordelijk is voor het verhuren en voor de vastgoedtransacties voor rekening van alle Axa REIM klanten/investeerders (aankoop - verkoop).

Lopende mandaten:

- bestuurder Blauwe Toren NV;
- bestuurder Brustar One NV;
- bestuurder Cabesa NV;
- bestuurder Calar Cabesa Partners SCI;
- bestuurder Cornaline House NV;
- bestuurder Evers Freehold NV;
- bestuurder Froissart Leopold NV;
- bestuurder Immo Jean Jacobs NV;
- bestuurder Immo Rac Hasselt NV;
- bestuurder Immobilière du Park Hotel SA/NV;
- bestuurder Instruction NV;
- bestuurder La Tourmaline NV;
- zaakvoerder Leg II Meer;
- bestuurder Lex 65 NV;
- bestuurder Messancy Réalisation NV;
- bestuurder Mucc NV;
- bestuurder Parc d'Alliance NV;
- bestuurder Parc Leopold NV;
- bestuurder QB19 NV;
- bestuurder Royaner NV;
- bestuurder Royawyn NV;
- bestuurder Sodimco NV;
- bestuurder The Bridge Logistics NV;
- bestuurder Transga NV;
- bestuurder Treves Freehold;
- bestuurder Vepar NV;
- bestuurder Water-L'Eau NV;
- bestuurder Wetinvest III NV;
- bestuurder Zaventem Properties NV;
- bestuurder Evere Square NV;
- bestuurder L Park NV;
- lid van het seniormanagement van AXA REIM Belgium SA/NV.

Afgelopen mandaten:

- bestuurder Zaventem Properties II;
- bestuurder Marina Building;
- bestuurder Immo Instruction;
- bestuurder Immo Zellik;
- zaakvoerder Leg II Meer 15;
- zaakvoerder Leg II Meer 22-23;
- bestuurder Parc Louise NV;
- bestuurder Treves Leasehold NV.

Comité: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (2/6)

I. Dhr. Francis Vroman

Dhr. Francis Vroman is bestuurder bij Retail Estates NV sinds 30 juni 2013. Hij heeft een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen behaald aan de FUCAM.

Sinds 1972 heeft hij verschillende mandaten bekleed binnen Federale Verzekering. Van juni 2006 tot juli 2013 was hij gedelegeerd bestuurder van Federale Verzekering en voorzitter van het Directiecomité. Van juli 2013 tot december 2014 was hij gedelegeerd bestuurder van Federale Real Estate en raadgevend adviseur voor Federale Verzekering.

Lopende mandaten:

- Bestuurder INACO;
- Bestuurder AXXES Certificaten;
- Bestuurder vzw BENOR;
- Bestuurder K Building;
- Bestuurder Senior Housing Invest;
- Bestuurder Covas;
- Bestuurder Immo Bepa;
- Bestuurder Mielsenhof;
- Afgevaardigd bestuurder Foncière du Pré-Aily;
- Voorzitter Trilogis Park;
- Bestuurder Immobilière Château Sainte-Anne.

Afgelopen mandaten:

- Bestuurder Assuralia;
- Lid van het Directiecomité ACAM;
- Bestuurder UAAM.

Comité: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (3/6)

De heer Vroman heeft op 21 april 2015 zijn ontslag als bestuurder van de Vennootschap ingediend met onmiddellijke ingang¹⁷.

J. Dhr. Christophe Demain

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

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

Lopende mandaten:

- voorzitter raad van bestuur LFB SA;
- voorzitter raad van bestuur Legros-Renier - les Amarantes Seigneurie de Loverval SA;
- voorzitter raad van bestuur Coquelets SA;
- bestuurder Auxipar NV;
- bestuurder Elantis SA;
- zaakvoerder Immo Malvoz SPRL;
- voorzitter raad van bestuur Immo Zeedrift NV;
- bestuurder First Retail International NV;
- bestuurder Cofinimmo NV, zijnde een openbare GVV.

Afgelopen mandaten:

- bestuurder en vereffenaar AIS Consulting SA;
- zaakvoerder SCI St-Mesmin.

Comité: -

¹⁷ Op de eerste volgende algemene vergadering zal in diens vervanging worden voorzien.

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014: (3/6)

9.3.1.2. 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 de ontwerpen van prospectussen waarvan sprake in artikel 50 van de GVV-Wet en de Wet van 16 juni 2006.

De Raad van Bestuur stelt de deskundige aan overeenkomstig de GVV-Wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

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.

9.3.1.3. Eerbaarheid

De heer Marc Tinant is (als lid van het college van vereffenaars) en was (als vice-voorzitter van het directiecomité en bestuurder) betrokken bij de invereffeningstelling van de vennootschappen Arcoplus CVBA, Arcopar CVBA en Arcofin CVBA.

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 beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals bedoeld in artikel 14 van de GVV-Wet en geen van de bestuurders bevindt zich in de situatie van artikel 15 van deze wet.

9.3.1.4. 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. Voor boekjaar 2013-2014 bedroegen deze kosten 0 EUR voor de niet-uitvoerende bestuurders en 6.500 EUR voor de uitvoerende bestuurders (zijnde hoofdzakelijk reis-, verblijfs- en representatiekosten).

De vergoeding van de bestuurders wordt bepaald conform artikel 35 van de GVV-Wet, dat o.a. voorziet dat 'de vaste vergoeding van de bestuurders 'niet bepaald mag worden in functie van de door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

Bij de jaarvergadering van 30 juni 2008 werd er beslist om een vaste vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders te voorzien van 6.000 EUR op jaarbasis per niet-uitvoerend 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 60.000 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 niet-uitvoerende bestuurders van Retail Estates NV (met inbegrip van het presentiegeld dat wordt bedoeld in voorafgaande alinea) worden hierna gedetailleerd voor het boekjaar 2013/2014.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen enkel voordeel in natura, bonussen of aandelengerelateerde incentives.

Naam	Bruto korte termijn beloningen in EUR	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen...) in EUR	Andere lange termijn beloningen in EUR	Ontslag vergoedingen in EUR
Jean Louis Appelmans	13.500	0	0	0
Hubert De Peuter	13.500	0	0	0
Richard Van Besauw	16.500	0	0	0
Victor Ragoen	16.500	0	0	0
Marc Tinant	16.500	0	0	0
Jean Sterbelle	9.000	0	0	0
Christophe Demain	10.500	0	0	0
Francis Vroman	10.500	0	0	0

Totaal niet uitvoerende bestuurders: 106.500 EUR

Meer in het algemeen draagt Retail Estates NV alle kosten die bij haar werking 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 gedelegeerd 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 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 laatsten ze hadden voorgeschoten.

9.3.2. 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 GVV-Wet en het GVV-KB, 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 bijgevolg af bij de algemene vergadering van 2015.

De kost voor de onderneming van het remuneratiepakket van de gedelegeerd bestuurder bedraagt in het boekjaar 2013-2014 285.000 EUR bestaande uit een vast gedeelte van 235.000 EUR (inclusief groepsverzekeringen) en een variabel gedeelte van 50.000 EUR uitgekeerd in 2013 voor prestaties in het vorige boekjaar. De overeenkomst met de gedelegeerd bestuurder voorziet een opzegtermijn van 18 maanden (ingeval de overeenkomst wordt beëindigd door Retail Estates NV)¹⁸.

Overzicht vergoedingen toegekend aan de twee uitvoerende bestuurders in de loop van het boekjaar 2013-2014:

Naam	Basisvergoeding	Variabele vergoeding
Jan De Nys	235.000 EUR <i>(met inbegrip van premies voor groepsverzekeringen voor een bedrag van 35.000 EUR)</i>	50.000 EUR
Paul Borghgraef	50.000 EUR ¹⁹	-
Totale vergoeding	285.000 EUR	50.000 EUR

9.3.3. Comités

9.3.3.1. Auditcomité

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

Retail Estates NV voldoet echter aan de voorwaarden voorzien in deze wet waaronder de aan het auditcomité toegewezen taken door de Raad van Bestuur als geheel mogen worden uitgevoerd. Retail Estates NV maakt dan ook van deze mogelijkheid gebruik. Ter zake beschikt de heer Tinant als onafhankelijk bestuurder over de nodige deskundigheid op het vlak van boekhouding en audit. Indien Retail Estates niet langer zou voldoen aan de voorwaarden om gebruik te maken van de mogelijkheid om de aan het auditcomité toegewezen taken door de Raad van Bestuur te laten uitvoeren, zal zij het nodige doen om binnen de Raad van Bestuur een auditcomité in de zin van artikel 526bis Wetboek van vennootschappen op te richten.

De taken van het 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.

9.3.3.2. Benoemings- en remuneratiecomité

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV heeft momenteel in zijn midden 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 vennootschappen. Een niet-uitvoerende bestuurder zit het comité voor.

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat momenteel uit de niet-uitvoerende bestuurders Marc Tinant, Richard van Besouw en Victor Ragoen. Deze zijn allen onafhankelijke bestuurder. De heer Ragoen zit het remuneratie- en benoemingscomité voor.

¹⁸ Deze bepaling uit de overeenkomst met de gedelegeerd bestuurder werd, in toepassing van artikel 554 van het Wetboek van vennootschappen, goedgekeurd door de algemene vergadering van 5 juli 2013.

¹⁹ Dit bedrag werd vanaf 1 april 2014 geïndexeerd en bedraagt op Datum van de Prospectus 60.000 EUR op jaarbasis.

Dit comité kwam in 2013-2014 twee keer samen, nl. op 29 november 2013 en op 24 januari 2014, in functie van het opstellen van het budget 2014-2015 waarbij enerzijds, de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken, en anderzijds, de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnventariseerd. Er werden in het afgelopen boekjaar geen wijzigingen in de Raad van Bestuur voorgesteld andere dan (i) de benoeming van de heren Vroman en Demain en (ii) het ontslag van de heer Luc Geuten wegens het bereiken van de leeftijdsgrens. 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.

9.3.4. Effectieve leiders

Retail Estates NV benoemde als effectieve bedrijfsleiders in de zin van artikel 14 van de GWV-Wet, 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 gedelegeerd bestuurder.

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 vergaderingen van de Raad 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 en de werking van de Vennootschap. 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 NV motiveert de aanstelling van de voorzitter van de Raad van Bestuur als effectieve leider, naast de gedelegeerd bestuurder, als volgt:

- Er is gelijkwaardigheid tussen de effectieve leiders. Ondanks de verdeling van bepaalde taken die zij elk afzonderlijk uitvoeren, 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 NV.
- De voorzitter van de Raad van Bestuur en de gedelegeerd bestuurder zijn de enige twee personen binnen Retail Estates NV 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 Hoofdstuk 9.3.1, “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 Hoofdstuk 9.3.1.4, “Vergoeding en kosten”.

9.4. Specifieke informatie met betrekking tot de participaties op Datum van het Prospectus

Aalst Logistics NV

Naam	Functie
Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Tradisud NV via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef	Bestuurder

Finsbury Properties NV

Naam	Functie
Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Tradisud NV via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef	Bestuurder

Frun Park Wetteren NV

Naam	Functie
Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Tradisud NV via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef	Bestuurder

Gentpoort NV

Naam	Functie
Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Tradisud NV via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef	Bestuurder

Retail Warehousing Invest NV

Naam	Functie
Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Tradisud NV via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef	Bestuurder
Richard Van Besauw	Bestuurder
Ronald Van Camp	Bestuurder

Mijn Retail NV

Naam	Functie
Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Bestuurder
Tradisud NV via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef	Bestuurder
Jan De Nys	Gedelegeerd bestuurder
DMI Vastgoed NV Via vaste vertegenwoordiger Philip Demot	Bestuurder
Van Roey Vastgoed NV Via vaste vertegenwoordiger Eddy Cox	Bestuurder
LRM Beheer NV Via vaste vertegenwoordiger Theo Donné	Bestuurder

9.5. 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.

9.6. 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 Paul Borghgraef, voorzitter van de raad van bestuur, heeft 500 Aandelen, de heer Tinant heeft 522 Aandelen en de heer Van Besauw heeft 1.000 Aandelen. Geen enkele van de andere bestuurders heeft verklaard Aandelen te bezitten.

9.7. De loontrekkenden

9.7.1. Aantal en verdeling

Het beheer van de Vennootschap wordt waargenomen door een team van 17 medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder, de heer Jan De Nys, CEO.

Alle medewerkers zijn tewerkgesteld in het hoofdkantoor te Ternat, Industrielaan 6. Zij zijn allen actief in het beheer van de activiteiten van Retail Estates NV en haar participaties. De Vennootschap heeft geen andere afdelingen of bedrijfsactiviteiten.

Het financieel team bestaat uit 5 personen, onder leiding van de CFO.

De vastgoedafdeling bestaat uit 7 personen, waaronder 3 property managers, een building manager en 3 assistenten ter versterking van deze afdeling. Zij rapporteren rechtstreeks aan de CEO, in afwachting van de rekrutering van een COO. Zij worden hoofdzakelijk gerekruteerd uit personen die actief zijn in de detailhandelsector zelf.

Het juridisch team bestaat uit 3 personen, die eveneens rechtstreeks rapporteren aan de CEO.

Ten opzichte van het vorige boekjaar 2013/2014 werden 2 extra medewerkers aangeworven, 1 assistente ter ondersteuning van het juridische departement en 1 assistente ter ondersteuning van het vastgoeddepartement. Principieel groeit de tewerkstelling in de vastgoedafdeling in verhouding tot het toegenomen aantal te beheren winkelpanden. Alle overige functies in het hoofdkantoor groeien ook in aantal, doch slechts in beperktere mate.

Het bedrijf stelt enkel tijdelijke werknemers te werk als vervanging van tijdelijk afwezige medewerkers. Het betreft drie tijdelijke werknemers in de afgelopen drie boekjaren.

9.7.2. Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap

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

10. DIENSTEN

10.1. Vastgoeddeskundigen

Retail Estates NV doet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen voor de periodieke of occasionele waarderingen van de onderdelen van de portefeuille van de Groep die overeenkomstig de GVV-Wet dienen te worden gewaardeerd (zie Hoofdstuk 8.2.5 - "Waardering").

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn op datum van 31 december 2014:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Matthias Gerits (surveyor valuation & advisory) en de heer Koen Nevens (managing partner) (tel.: +32 (0)2 546.08.76) , ingevolge overeenkomst die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2012; en
- CBRE, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Peter De Groot (partner & head of valuation services) en de heer Pierre Van der Vaeren (associate partner) (tel.: +32 (0)2 643.33.33) , ingevolge overeenkomst die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2012.

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn vanaf 1 januari 2015 voor een periode van drie jaar:

- Cushman & Wakefield, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Jérôme Lits, Associate Partner (tel.: +32 (0)2 546.08.76); en
- CBRE, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Papen, Senior Director (tel.: +32 (0)2 643.33.33).

De opdracht van de vastgoeddeskundigen is beschreven in Hoofdstuk 8.2.4 - "Waardering".

De honoraria van de vastgoeddeskundigen zijn forfaitair, waarbij het forfait afhankelijk is van het aantal gewaardeerde gebouwen en van het aantal winkellokale 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 2013/2014 werd een vergoeding van 241.000 EUR (inclusief BTW) betaald aan Cushman & Wakefield en van 253.000 EUR (inclusief BTW) aan CBRE voor de uitgevoerde waarderingen.

10.2. Beheerders en raadgevers bij investeringen

Retail Estates NV doet geen beroep op diensten van externe beheerders en niet systematisch op diensten van externe raadgevers bij investeringen.

10.3. Financiële dienst

De financiële dienst wordt verzekerd door KBC Bank NV, dat hiervoor een vergoeding ontvangt van 19.000 EUR per jaar.

11. FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN

11.1. Historische financiële informatie

De geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen voor de boekjaren eindigend op 31 maart 2012 (p 70-117 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011-2012), 31 maart 2013 (p 92-157 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012-2013) en 31 maart 2014 (p 92-159 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013-2014) zijn in dit Prospectus opgenomen door verwijzing, evenals de halfjaarcijfers per 30 september 2014 resp. de kwartaalcijfers per 31 december 2014.

De geconsolideerde tussentijdse rekeningen voor de periode vanaf 1 april 2014 eindigend op 31 december 2014 is opgenomen als Bijlage A bij dit Prospectus. Deze tussentijdse rekeningen hebben het voorwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht. Op basis van dit beperkt nazicht kwam de commissaris tot de volgende conclusie: *"Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, uitgezonderd de effecten van de aangelegenheid zoals beschreven in de paragraaf "basis voor oordeel met voorbehoud", kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Retail Estates NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen"*.

Kopieën van documenten die door verwijzing in het Prospectus zijn opgenomen, kunnen (kosteloos) worden verkregen op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com).

De hieronder vermelde informatie werd op verschillende tijdstippen toegelicht in persberichten. Deze persberichten kunnen worden geraadpleegd op de bovengemelde website van de Vennootschap (www.retailstates.be).

11.2. Commentaar bij de historische financiële informatie

De volgende commentaar bij de historische financiële informatie (waarbij boekjaar 2013/2014 wordt vergeleken met boekjaar 2012/2013, en boekjaar 2012/2013 wordt vergeleken met boekjaar 2011/2012 en boekjaar 2011/2012 wordt vergeleken met 2010/2011) moet samen worden gelezen met (i) Hoofdstuk 1, "Samenvatting van het prospectus" B.7 ("Geselecteerde financiële informatie") en (ii) de geconsolideerde jaarrekeningen van de Groep, met inbegrip van de toelichtingen bij deze jaarrekeningen, opgenomen in dit Prospectus (waaronder door verwijzing). Bepaalde verklaringen in deze afdeling vormen "toekomstgerichte verklaringen"; in dat verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.3, "Toekomstgerichte informatie".

11.2.1. Tussentijdse periode 01/04/2014 tot 30/09/2014

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.14	01.04.14
Aantal winkelpanden	562	548
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	591.195	570.870
Geschatte reële waarde in EUR	767.815.000	745.916.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	786.514.000	764.193.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	91,56	90,78
Bezettingsgraad	98,50%	98,17%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen	346.697.000	356.524.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)	51,72%	49,10%

RESULTATEN	30.09.14	01.04.14
Nettohuurresultaat	25.541.000	22.294.000
Vastgoedresultaat	25.367.000	22.169.000
Vastgoedkosten	-1.638.000	-1.432.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.545.000	-1.147.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	22.183.000	19.589.000
Portefeuilleresultaat	1.291.000	2.281.000
Operationeel resultaat	23.474.000	21.871.000
Financieel resultaat	-8.514.000	-7.894.000
Nettoresultaat	14.737.000	13.608.000
Netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	13.446.000	11.327.000

Investerings- winkelparken

Beringen (Mijn Retail nv)

Op 10 april 2014 sloten Retail Estates NV en be-MINE NV een samenwerkingsovereenkomst met het oog op de realisatie van een winkelpark met een bruto bebouwde oppervlakte van 18.000 m². De partners hebben op 27 mei 2014 een projectvennootschap "Mijn Retail NV" opgericht. Behoudens onvoorziene omstandigheden kan het winkelpark opgeleverd worden voor eind 2015. De nodige bouwvergunning en socio-economische machtiging werden reeds bekomen.

Brugge

Op 6 mei 2014 werd de onderhandse verkoopsovereenkomst gesloten met betrekking tot de aankoop van de grond van het winkelpark Brugge V-Mart voor 3,32 mio EUR (excl. registratierechten). Retail Estates NV heeft met betrekking tot dit perceel sinds 2012 een opstalovereenkomst afgesloten en heeft er het winkelpark V-Mart opgericht. Deze aankoop zal uitgevoerd worden zodra de nodige formaliteiten naar genoegdoening van OVAM gerealiseerd zijn. Verwacht wordt dat dit voor eind maart 2015 zal kunnen gebeuren.

Erembodegem

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

Verwerving winkelparken te Wetteren en Oudenaarde

Retail Estates NV heeft op 14 juli 2014 de exclusieve controle verworven over Frunpark Wetteren NV en Gentpoort NV, die eigenaar zijn van de winkelparken die respectievelijk gelegen zijn te Wetteren en Oudenaarde. Deze verwervingen zijn in lijn met de reële waarde van de betrokken winkelparken.

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

Het winkelpark te Oudenaarde is gelegen in de buitenwijken van de stad Oudenaarde op een voormalige industriële site. Het is een voorbeeld van een "edge-of-town"-locatie die afgestemd is op een lokaal stedelijk verzorgingsgebied. De aanwezige winkelformules richten zich op de dagelijkse noden van de consument. De belangrijkste huurders zijn Albert Heijn, Kruidvat, Blokker en C&A. Het winkelpark bestaat uit 10 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 7.963 m² en levert een bruto huurincasso op jaarbasis op van 0,67 mio EUR. Het winkelpark is volledig verhuurd, met uitzondering van een ruimte van 300 m² waarvoor onderhandelingen lopende zijn.

Desinvesteringen

Op 4 april 2014 werd de Luxemburgse vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg SARL verkocht voor een bedrag van 8,22 mio EUR. Op de gebouwen in deze vennootschap werd een netto meerwaarde (na aftrek van de makelaarskosten) van 0,19 mio EUR gerealiseerd.

Het voorbije semester werden verder vier winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van 4,43 mio EUR. Op deze gebouwen werd een netto meerwaarde van 0,26 mio EUR gerealiseerd. De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Genval (Délitrateur), Wanze (Action), Tienen (Brantano) en Gosselies (Charles Vögele). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 3,61 mio EUR.

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

Investerings conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in de periode 01/04/2014 tot 30/09/2014 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 23,65 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De nieuwe investeringen hadden in de periode 01/04/2014 tot 30/09/2014 een impact van 0,30 mio EUR, de desinvesteringen van de afgelopen periode hadden een negatieve impact op het resultaat van 0,32 mio EUR.

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

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 745,92 mio EUR naar 767,81 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille met 37,13 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen en vastgoedvennootschappen ten bedrage van 9,19 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 4,38 mio EUR naar 5,8 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 3,26 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop per 30 september 2014 en voor 1,85 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 14,29 mio EUR en bestaan voor 5,8 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 2,3 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 1,48 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 2,56 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 2,14 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt 346,70 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 164,04 mio EUR. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 160,96 mio EUR. De uitgiftepremies bedragen 93,09 mio EUR. De reserves bedragen 77,90 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (88,76 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaar (24,31 mio EUR), beschikbare reserves (9,29 mio EUR), wettelijke reserves (0,41 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-18,84 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-26,02 mio EUR). De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates NV. De Vennootschap classificeert de renteswaps als een kasstroomdekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren, dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de kortetermijnrente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat per 31 december 2014 bedraagt 14,74 mio EUR en bestaat voor 13,45 mio EUR uit netto courant resultaat en 1,29 mio EUR resultaat op de portefeuille.

De langlopende verplichtingen bedragen 370,20 mio EUR en bestaan voor 329,01 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,5 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomindexeringen (renteswaps), uitgestelde belastingen en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest NV en Mijn Retail NV nog niet volledig in het bezit van Retail Estates NV.

De kortlopende verplichtingen bedragen 65,53 mio EUR en bestaan voor 9,07 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 2,14 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 0,9 mio EUR, te ontvangen facturen voor 2,93 mio EUR en exit tax ten belope van 2,69 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 51,80 mio EUR.

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

De nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 september 2014 46,01 EUR (exclusief 50 % van het vooropgesteld dividend). Op 31 maart 2014 bedroeg de nettoactiefwaarde 45,90 EUR (excl. dividend).

De schuldgraad bedraagt 51,72 % op 30 september 2014 ten opzichte van 49,10 % op 31 maart 2014.

Winst-en verliesrekening

Op 30 september 2014 bedraagt het netto courant resultaat (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille) 13,45 mio EUR, een stijging van 18,71 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het nettohuurre resultaat is gestegen van 22,29 mio EUR naar 25,54 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden in het lopende boekjaar en de bijdrage van de winkelpanden die in de loop van het vorig boekjaar aangekocht werden en dit boekjaar voor het eerst 100 % bijdragen. Ten opzichte van 30 september 2013 groeide de vastgoedportefeuille met 64,54 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2014 groeide de portefeuille met 21,90 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 23,73 mio EUR per 30 september 2014 ten opzichte van 20,74 mio EUR per 30 september 2013.

De vastgoedkosten bedragen - 1,64 mio EUR per 30 september 2014 ten opzichte van - 1,43 mio EUR per 30 september 2013. De stijging ligt hiermee in lijn met de stijging van de huurinkomsten. De algemene kosten bedragen 1,54 mio EUR, een stijging met 0,40 mio EUR ten opzichte van 30 september 2013, wat vooral te verklaren is door de niet-recurrente kost in het kader van de statutenwijziging met betrekking tot de omzetting naar het statuut van GVV. Na aftrek van de algemene kosten bereikt de GVV een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 22,18 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 86,85 %.

Het resultaat uit de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,45 mio EUR op een totale verkoop van 4,06 mio EUR. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 0,84 mio EUR. Dit bedrag is het batig saldo van diverse negatieve en positieve variaties.

Het financieel resultaat bedraagt - 8,51 mio EUR, een stijging van de kost met 0,62 mio EUR ten opzichte van 30 september 2013. Retail Estates nv financiert zijn vastgoedportefeuille hoofdzakelijk met langlopende bankschulden aan vaste rentevoeten. De gemiddelde interestvoet bedraagt 4,50 % per 30 september 2014.

Het nettoresultaat (aandeel Groep) bedraagt per 30 september 2014 14,74 mio EUR bestaande uit het netto courant resultaat van 13,45 mio EUR en het resultaat op de portefeuille ten belope van 1,29 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van boekjaar 2014-2015 een netto courante winst van 1,84 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

11.2.2. Tussentijdse periode 01/04/2014 tot 31/12/2014

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.12.14	01.04.14
Aantal winkelpanden	553	548
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	606.369	570.870
Geschatte reële waarde in EUR	801.058.000	745.916.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	820.644.000	764.193.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	92,16	90,78
Bezettingsgraad	98,61%	98,17%

BALANSGEGEVENS	31.12.14	01.04.14
Eigen vermogen	368.128.000	356.524.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)	51,04%	49,10%
RESULTATEN	31.12.14	01.04.14
Nettohuurre resultaat	38.917.000	34.501.000
Vastgoedresultaat	38.638.000	34.301.000
Vastgoedkosten	-2.493.000	-2.206.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.270.000	-1.736.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	33.874.000	30.359.000
Portefeuilleresultaat	1.273.000	2.468.000
Operationeel resultaat	35.147.000	32.827.000
Financieel resultaat	-12.944.000	-11.716.000
Nettoresultaat	22.022.000	20.537.000
Netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	20.749.000	18.069.000

Investerings- winkelparken

Beringen

Op 10 april 2014 sloten Retail Estates NV en be-MINE NV een samenwerkingsovereenkomst met het oog op de realisatie van een winkelpark met een bruto bebouwde oppervlakte van 18.000m² en een verkoopsoppervlakte van 15.000m² waarvoor op 14 augustus 2013 een socio-economische machtiging werd verleend door de stad Beringen. De partners hebben op 27 mei 2014 een projectvennootschap "Mijn Retail" opgericht.

Ondertussen werd ook de bouwvergunning verkregen. De oplevering van het winkelpark is voorzien tegen eind september 2015.

Brugge

Op 6 mei 2014 werd de onderhandse verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot de aankoop van de grond van het winkelpark Brugge V-Mart voor 3,32 mio EUR (excl. registratierechten). Retail Estates NV heeft met betrekking tot dit perceel sinds 2012 een opstalovereenkomst afgesloten en heeft er het winkelpark V-Mart opgericht.

Erembodegem

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

Verwerving winkelparken te Wetteren en Oudenaarde

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

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

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

Deze verwervingen zijn in lijn met de reële waarde van de betrokken winkelparken.

Verwerving 14 winkelpanden Orchestra-Prémaman

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

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

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

Aldus werd voor wat 12 van de 14 te verwerven winkelpanden betreft de transactie uitgevoerd conform de kaderovereenkomst van 14 oktober 2014, zoals bekendgemaakt werd in de persmededeling van 15 oktober 2014. Twee winkelpanden werden nog niet verworven gelet op verplichtingen in hoofde van de OVAM-reglementering waaraan nog niet werd voldaan. De overdracht van deze twee panden is in afwachting hiervan uitgesteld. Retail Estates NV dient eerst te beschikken over de beoordeling van OVAM van de onderzoeksresultaten vooraleer zij zich kan uitspreken over de kans dat deze panden zullen verworven worden in het algemeen en de termijnen in het bijzonder.

Wat betreft het pand te Aartselaar dat in het kader van een nieuwe inbreng in natura voor een conventionele waarde van 3,10 mio EUR zal worden ingebracht in Retail Estates NV, zal de uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen worden aangepast aan de evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel. Hierdoor kan het totale aantal nieuwe aandelen, waarnaar verwezen wordt in het persbericht van 15 oktober 2014, wijzigen. Het pand te Aalst zal worden aangekocht voor een prijs van 1,91 mio EUR, te verhogen met kosten en registratierechten.

Wilrijk

Op 27 oktober 2014 werd een winkelpand gelegen te Wilrijk, langs de Boomsesteenweg, aangekocht voor een totale investering van 4,24 mio EUR. Dit pand is verhuurd aan een jaarlijkse huurprijs van 0,26 mio EUR en is in gebruik als een winkelvestiging onder de handelsnaam GAMMA (DIY). De verwerving is in lijn met de reële waarde van het betrokken winkelpand.

Desinvesteringen

Op 4 april 2014 werd de Luxemburgse vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg SARL verkocht voor een bedrag van 8,22 mio EUR. Op de gebouwen in deze vennootschap werd een netto meerwaarde (na aftrek van de makelaarskosten) van 0,19 mio EUR gerealiseerd.

In het tweede kwartaal werden verder vier panden verkocht voor een netto verkoopprijs van 4,43 mio EUR. Op deze gebouwen werd een netto meerwaarde van 0,26 mio EUR gerealiseerd. De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Genval (Délitraiteur), Wanze (Action), Tienen (Brantano) en Gosselies (Charles Vögele). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 3,61 mio EUR.

In het derde kwartaal werden drie panden verkocht, gelegen in Maasmechelen (leegstaand) en Hoei (twee panden, respectievelijk verhuurd aan Van Marcke en Carglass), voor een netto verkoopprijs van 2,16 mio EUR. Op deze gebouwen werd een netto minwaarde van 0,04 mio EUR gerealiseerd.

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.

Investerings conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in de periode 01/04/2014 tot 31/12/2014 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 55,14 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De netto huurinkomsten stegen met 0,98mio EUR in de periode 01/04/2014 tot 31/12/2014 als gevolg van deze investeringen. De verdere stijging van de netto huurinkomsten is te verklaren door de aankopen en ontwikkelingen in de loop van het vorige boekjaar.

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

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 745,92 mio EUR naar 801,06 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille met 68,91 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen en vastgoedvennootschappen ten bedrage van 9,19 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 4,38 mio EUR naar 6,07 mio EUR. In de activa aangehouden 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 5,90 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop per 31 december 2014 en voor 4,22 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen per 31 december 2014 12,44 mio EUR en bestaan voor 6,06 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 1,76 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 1,32 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 2,21 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 1,08 mio EUR uit overlopende rekeningen. De handelsvorderingen stijgen met 1,03 mio EUR ten opzichte van 31 maart 2013 vooral te verklaren doordat er op 31 december 2014 3 extra kwartalen van het vastgoedcoupon met betrekking tot Distriland uitstaan. De overlopende rekeningen zijn gestegen met 0,64 mio EUR ten opzichte van 31 maart 2014 vooral te verklaren door provisies voor door te rekenen OV en verzekeringen.

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt per 31 december 2014 368,13 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 170,09 mio EUR, een stijging van 6,05 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 166,90 mio EUR. Er werden 269.062 nieuwe Aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 93,09 mio EUR naar 101,84 mio EUR. De reserves bedragen 77,36 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (88,76 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaar (24,25 mio EUR), beschikbare reserves (9,29 mio EUR), wettelijke reserves (0,41 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-19,74 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-25,60 mio EUR). De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates NV. De Vennootschap classificeert de renteswaps als een kasstroomindekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren, dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de kortetermijnrente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat per 31 december 2014 bedraagt 22,02 mio EUR en bestaat voor 20,75 mio EUR uit netto courant resultaat en 1,27 mio EUR resultaat op de portefeuille.

De langlopende verplichtingen bedragen 382,66 mio EUR en bestaan voor 341,80 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,25 jaar. De stijging van de langlopende financiële schulden is te verklaren door bijkomende leningen in functie van de acquisitiepolitiek. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomindekkingen (renteswaps), uitgestelde belastingen en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest NV en Mijn Retail NV nog niet volledig in het bezit van Retail Estates NV.

De kortlopende verplichtingen bedragen 63,12 mio EUR en bestaan voor 6,39 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,79 mio EUR, geraamde belastingsschulden voor 0,53 mio EUR, te ontvangen facturen voor 2,59 mio EUR en exit tax ten belope van 2,19 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 52,37 mio EUR.

Per 31 december 2014 bedraagt de gemiddelde interestvoet 4,40 % ten opzichte van 4,5% op 31 maart 2014.

Winst-en verliesrekening

Het nettohuurre resultaat is gestegen met 4,42 mio EUR tot een globaal nettohuurre resultaat van 38,92 mio EUR per 31 december 2014, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden in de periode tot 31 december 2014 (1,07 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (3,25 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurre resultaat met 0,52 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurre resultaat met 0,079 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,06 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting, leegstand en indexatie (0,53 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen -2,49 mio EUR en zijn gestegen met 0,29 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille. De algemene kosten van de Vennootschap bedragen 2,27 mio EUR, een stijging met 30,76% ten opzichte van vorig jaar (1,74 mio EUR), vooral te verklaren door de niet-recurrente kost in het kader van de statutenwijziging met betrekking tot de omzetting naar het statuut van GVV, niet-recurrente handlichtingskosten naar aanleiding van de fusie van de dochtervennootschap Ducova met de GVV en een stijging van de beurs- en noteringskosten door een verhoging van de beurstaks.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,42 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 12,86 mio EUR panden (reële waarde). We verwijzen naar paragraaf "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,86 mio EUR en is beperkt door het stilvallen van de indexatie.

Het financieel resultaat bedraagt 12,94 mio EUR ten opzichte van 11,72 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 nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 20,75 mio EUR ten opzichte van 18,07 mio EUR vorig jaar.

11.2.3. Boekjaar 2013-2014 in vergelijking met boekjaar 2012-2013

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.14	31.03.13
Aantal winkelpanden	548	499
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	570.870	521.452
Geschatte reële waarde in EUR	745.916.000	675.593.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	764.193.000	691.170.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	90,78	87,16
Bezettingsgraad	98,17%	98,13%
BALANSGEGEVENS	31.03.14	31.03.13
Eigen vermogen	356.524.000	269.588.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)	49,10%	55,75%
RESULTATEN	31.03.14	31.03.13
Nettohuurre resultaat	47.024.000	41.402.000
Vastgoedresultaat	46.761.000	40.959.000
Vastgoedkosten	-3.044.000	-2.549.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.400.000	-2.263.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	41.316.000	36.147.000
Portefeuilleresultaat	3.496.000	8.902.000
Operationeel resultaat	44.812.000	45.029.000
Financieel resultaat	-15.787.000	-14.771.000
Nettoresultaat	28.568.000	29.582.000
Netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	25.072.000	20.700.000

Investerings- winkelparken

Namen (Erpent Invest nv)

Op 24 mei 2013 heeft Retail Estates NV de resterende aandelen verworven van de vennootschap Erpent Invest NV en dit voor 0,40 mio EUR. Retail Estates NV beschikt nu over 100 % van de aandelen. Deze vennootschap bezit een kantoorvilla die na afbraak bestemd wordt voor de oprichting van een winkelpand.

Jambes

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

Verviers (VRP 1 nv)

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

Gent – Sint-Denijs-Westrem (SDW Invest bvba)

Op 3 september 2013 werd de exclusieve controle verworven over de bvba SDW Invest, die drie winkelpanden bezit langs de Kortrijksesteenweg te Gent – Sint-Denijs-Westrem/Sint-Martens-Latem. Deze winkelpanden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,32 mio EUR en een reële waarde van 5,19 mio EUR.

Marche-en-Famenne

Op 8 oktober 2013 heeft Retail Estates NV een overeenkomst afgesloten met het oog op het verwerven van zes winkelpanden in het winkelpark 'Espace de la Famenne' te Marche-en-Famenne, met een winkeloppervlakte van 4.033 m². Op heden werden vier winkelpanden opgeleverd aan respectievelijk Eldi, Lingerie Prestige, Cash Converters en H&M. Na volledige oplevering en verhuring wordt een huurincasso van 0,42 mio EUR verwacht en een reële waarde van 6,58 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,38 %. Deze winkelpanden vormen een uitbreiding van de cluster die Retail Estates NV reeds op deze locatie systematisch heeft uitgebouwd sinds 1998.

Ducova bvba

Op 31 oktober 2013 heeft Retail Estates NV de exclusieve controle verworven over de vastgoedvennootschap Ducova BVBA, die 20 winkelpanden bezit. Deze vertegenwoordigen een winkeloppervlakte van 17.055 m² en een huurincasso van 1,52 mio EUR. De reële waarde bedraagt 23,18 mio EUR. De portefeuille bestaat uit:

- 11 winkels op winkelparken: Doornik – Froyennes (Di parfumerie en Mobistar), Luik – Grivegnée (JBC en Shoe Discount), Lanaken (AVA, Toychamp, e5 mode en Scapino), Andenne (Vanden Borre), Libramont (AVA) en Hoei (Pointcarré).
- 4 baanwinkels gelegen in clusters: Lokeren (JBC), Oudenaarde (Brantano), Brugge (Picard) en Zelzate (JBC).
- 2 solitaire baanwinkels: Tilff (Lidl) en Heusden-Zolder (Lidl).
- 3 winkels op één centrumlocatie: gelegen in winkelcentrum De Klokke te Bilzen (JBC, Zeeman en Kruidvat).

Marche-en-Famenne, Mechelen, Deinze

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

De hierboven gemelde investeringen zijn in lijn met de reële waarde van de betrokken winkelpanden.

Optimalisatie vastgoedportefeuille

Péruwelz

Op 1 juni 2013 werden in Péruwelz twee winkelpanden opgeleverd die door Retail Estates NV opgericht werden na afbraak van een ouder winkelpand. De winkels zijn verhuurd aan Action en Bel&Bo. Zij leveren een huurincasso op van 0,15 mio EUR en vertegenwoordigen een reële waarde van 2,12 mio EUR.

Lochristi

Op 1 oktober 2013 werd in Lochristi een toonzaal die verbouwd werd tot twee winkelpanden en een appartement, opgeleverd. Deze winkels zijn verhuurd aan Damart en Bruynzeel Keukens. Het winkelgeheel vertegenwoordigt een huurincasso van 0,16 mio EUR en een reële waarde van 2,42 mio EUR. Het appartement werd op 12 maart 2014 verkocht.

Desinvesteringen

In het boekjaar 2013-2014 werden 4 winkelpanden en 2 appartementen in ruwbouwstaat verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 5,07 mio EUR.

De verkochte panden zijn gelegen te Waver (1 pand, 460 m²), Kasterlee (1 appartement, 504 m²), Ronse (1 pand, 786 m²), Soumagne (1 pand, 1.000 m²), Gerpinnes (1 pand, 290 m²) en Lochristi (1 appartement, 240 m²). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 4,92 mio EUR.

Op 24 oktober 2013 heeft het vastgoedcertificaat Distri-Land zijn winkelpand te Brugge, verhuurd aan AS Adventure, verkocht voor een netto verkoopprijs van 3,13 mio EUR. De verkoopsopbrengst werd in de loop van de maand december 2013 uitgekeerd aan de certificaathouders. Er werd op deze verkoop een netto meerwaarde van 0,08 mio EUR gerealiseerd.

Investeringsconclusie

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

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

Balans

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

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

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt 356,52 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 164,04 mio EUR, een stijging van 33,24 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de verschillende kapitaalverhogingen (zie Hoofdstuk 6.1 Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Retail Estates NV). Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 160,96 mio EUR. Er werden 1.477.289 nieuwe Aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 52,86 mio EUR naar 93,09 mio EUR. De reserves bedragen 73,90 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (86,93 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaren (20,95 mio EUR), beschikbare reserves (7,86 mio EUR), wettelijke reserves (0,44 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-18,39 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-23,88 mio EUR). De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates NV. De Vennootschap classificeert de renteswaps als

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

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

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

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

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

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

Winst- en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met 5,62 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2013-2014 (3,01 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (2,55 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,21 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,50 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,33 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting, leegstand en indexatie (0,38 mio EUR).

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

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

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

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

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

11.2.4. Boekjaar 2012-2013 in vergelijking met boekjaar 2011-2012

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.13	31.03.12
Aantal winkelpanden	499	451
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	521.452	428.548
Geschatte reële waarde in EUR	675.593.000	537.472.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	691.170.000	551.289.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	87,16	86,85
Bezettingsgraad	98,13%	98,19%
BALANSGEGEVENS	31.03.13	31.03.12
Eigen vermogen	269.588.000	241.336.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)	55,75%	51,08%
RESULTATEN	31.03.13	31.03.12
Nettohuurresultaat	41.402.000	35.473.000
Vastgoedresultaat	40.959.000	35.203.000
Vastgoedkosten	-2.549.000	-2.165.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.263.000	-2.194.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	36.147.000	30.844.000
Portefeuilleresultaat	8.902.000	9.346.000
Operationeel resultaat	45.029.000	40.191.000
Financieel resultaat	-14.771.000	-12.977.000
Nettoresultaat	29.582.000	27.360.000
Netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	20.700.000	18.014.000

Investeringen – winkelparken (135,34 mio EUR)

Infradis Real Estate

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

Brugge (Sint-Pieters) – V-Mart

Op 1 mei 2012 werd het winkelpark V-Mart te Brugge opgeleverd. Dit nieuwe winkelpark bestaat uit 10 winkelpanden met een totale winkeloppervlakte van 11.592 m² en een nettohuuropbrengst van 0,73 mio EUR. Het vertegenwoordigt een reële waarde van 11,11 mio EUR per 31 maart 2013. Alle winkelpanden zijn verhuurd aan filiaalbedrijven waaronder Hubo, Lidl, Maxizoo en Pronti. De gebouwen werden opgericht in het kader van een opstalovereenkomst met betrekking tot een terrein dat aan een derde toebehoort.

Tongeren – T-Forum

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

Retail Warehousing Invest

Op 4 juli 2012 werd de controle verworven over Retail Warehousing Invest NV. Deze vennootschap bezit 32 winkelpanden waarvan er 22 geconcentreerd zijn in winkelparken respectievelijk te Lommel (5 winkelpanden), Gembloux (10 winkelpanden)

en Châtelet (7 winkelpanden). De overige 10 winkelpanden zijn gelegen te Soignies (2 winkelpanden), Anderlues (2 winkelpanden), Bouillon (2 winkelpanden), Fleurus (1 winkelpand), Thuin (1 winkelpand) en Libramont (2 winkelpanden). De winkelpanden leveren een huuropbrengst van 3,27 mio EUR op en vertegenwoordigen een reële waarde van 49,77 mio EUR op 31 maart 2013.

Namen

In Bouge werden twee winkelpanden verworven, verhuurd aan respectievelijk Carrefour en C&A. Tevens werd in Jambes een terrein aangekocht dat verhuurd is aan Quick Restaurants. In Champion werden in het kader van een projectontwikkeling drie winkelpanden opgeleverd aan respectievelijk Maison du Monde, Trafic en een wokrestaurant.

In het totaal werden aldus in Namen zes panden verworven met een reële waarde van 14,36 mio EUR en een huuropbrengst van 0,93 mio EUR per 31 maart 2013.

Op 20 december 2012 werd de exclusieve controle (onder IFRS) verworven over Erpent Invest NV door aankoop van 54,19% van de aandelen. De overige 45,81% van de aandelen werden op dat ogenblik aangehouden door de heer Eric Bertrand. Na balansdatum heeft Retail Estates NV de resterende aandelen in Erpent Invest NV verworven, waardoor haar belang op Datum van het Prospectus 100% bedraagt (zie Hoofdstuk 11.3.1, “Gebeurtenissen na balansdatum”). Erpent Invest NV is eigenaar van een kantoorvilla gelegen te Erpent die na afbraak zal plaatsmaken voor een winkelpand en kantoren. De realisatie van dit project wordt verwacht in 2014.

Verviers

Retail Estates NV heeft op 21 december 2012 de exclusieve controle (onder IFRS) verworven over de naamloze vennootschap “VRP 1”. De overige 49% waren op dat ogenblik in handen van Allfin Group. Deze vennootschap bouwt een winkelpark “CRESCEND’EAU” van 20.899 m² winkeloppervlakte te Verviers. Via een initiële investering van 4,25 mio EUR hield Retail Estates NV een belang aan van 51%. Na balansdatum heeft Retail Estates NV een bijkomend belang van 19% verworven, waardoor haar belang op Datum van het Prospectus (afgerond) 70% bedraagt (zie Hoofdstuk 11.3.1, “Gebeurtenissen na balansdatum”). Retail Estates NV heeft bij een eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen in VRP 1, en dit ten vroegste na oplevering van het winkelpark aan haar huurders in augustus 2013. De commercialisatie van de te verhuren panden is lopende en wordt door Retail Estates NV begeleid. Op Datum van dit Prospectus is 70% van het winkelpark verhuurd aan o.a. Decathlon, Maison du Monde en Red Market voor een bedrag van 1,69 mio EUR.

Optimalisatie vastgoedportefeuille (9,2 mio EUR)

Antwerpen (Merksem)

In Merksem langs de Bredabaan werd een bestaande winkel met opslagplaats verbouwd tot twee winkelpanden die verhuurd werden aan respectievelijk Fun en X20. De site werd uitgebreid met een grote parking die aangelegd werd op een aangrenzend perceel dat met het oog hierop aangekocht werd. Het nieuwe geheel vertegenwoordigt een huuropbrengst van 0,52 mio EUR en een reële waarde van 7,95 mio EUR per 31 maart 2013.

Brugge (Sint-Pieters)

In Brugge langs de Sint-Pieterskaai werd een bestaand winkelpand verbouwd met het oog op de integratie in het aangrenzende winkelpark V-Mart. Het vernieuwde pand bestaat uit drie winkelpanden waarvan er twee verhuurd zijn. Het vernieuwde geheel vertegenwoordigt een huuropbrengst van 0,21 mio EUR en een reële waarde van 3,24 mio EUR per 31 december 2013.

Luik (Grivegnée)

In een winkelpark langs de Boulevard de Froidmont werd een bestaand winkelpand dat verhuurd is aan Aldi op vraag van de huurder uitgebreid tot 1.464 m² verkoopruimte. Het vernieuwde winkelpand vertegenwoordigt een huuropbrengst van 98.125 EUR en een reële waarde van 1,22 mio EUR per 31 maart 2013.

Kasterlee

Op 1 september 2012 trad een leasingovereenkomst met Aldi in werking voor een duur van 18 jaar voor een nieuwbouwpand. Voorafgaandelijk werd een verouderd winkelpand afgebroken en aangrenzende percelen bouwgrond gekocht. Deze nieuwe winkel vertegenwoordigt een reële waarde van 1,61 mio EUR en een huurincasso van 0,11 mio EUR (excl. BTW) per 31 december 2013.

Blegny (Barchon)

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

Peruwelz

In Peruwelz werd een bestaande winkel (Aldi) afgebroken (650 m²) en wordt een nieuw pand gebouwd, verhuurd aan Fabrimode (Bel & Bo voor 57.000 EUR - 650 m²) en Action (90.000 EUR - 1.100 m²). Dit pand werd nog niet opgeleverd en bijgevolg werd de reële waarde nog niet bepaald.

Desinvesteringen (18,94 mio EUR)

In het boekjaar 2012-2013 werden 14 winkelpanden, twee appartementen in ruwbouwstaat, één horecapand, drie percelen grond, één KMO-pand en één villa verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 19,25 mio EUR.

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

Investeringsconclusie

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

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

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 537,47 mio EUR tot 675,59 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 137,24 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 5,05 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gedaald van 13,16 mio EUR tot 7,49 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 verleend. Er werden voor 8,53 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in het boekjaar 2012-2013 en voor 14,20 mio EUR activa verkocht.

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

Het eigen vermogen van de Groep bedraagt 269,59 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 130,80 mio EUR, een stijging van 8,46 mio EUR ten opzichte van vorig boekjaar naar aanleiding van verschillende kapitaalverhogingen (zie Hoofdstuk 6.1 Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Retail Estates NV). Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 129,39 mio EUR. Er werden 376.048 nieuwe Aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 43,27 mio EUR tot 52,86 mio EUR. De reserves bedragen 57,76 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (76,77 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (16,99 mio EUR), beschikbare reserves (9,43 mio EUR), wettelijke reserves (0,42 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (15,76 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (30,09 mio EUR). De Groep hanteert afgeleide financiële producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen sommige renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden

geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates NV. De renteswaps worden geclassificeerd als een kasstroomindexering waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen "effectief" waren, dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningsovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg "cashflow hedge accounting" toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.

De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de kortetermijnrente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

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

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

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

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

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

Winst- en verliesrekening

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

De vastgoedkosten bedragen 2,55 mio EUR en zijn gestegen met 0,38 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de werkingskosten onder invloed van het gestegen aantal transacties. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 2,26 mio EUR, een stijging van 0,07 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door een stijging van de taksen en wettelijke kosten.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,30 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 18,94 mio EUR panden (reële waarde) (zie Hoofdstuk 11.2.4 - "Desinvesteringen").

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

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

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

11.2.5. Boekjaar 2011-2012 in vergelijking met boekjaar 2010-2011

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.12	31.03.11
Aantal winkelpanden	451	448
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	428.548	419.346
Geschatte reële waarde in EUR	537.472.000	505.588.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	551.289.000	517.767.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	86,85	84,76
Bezettingsgraad	98,19%	98,15%
BALANSGEGEVENS	31.03.12	31.03.11
Eigen vermogen	241.336.000	229.607.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)	51,08%	53,38%
RESULTATEN	31.03.12	31.03.11
Nettohuurresultaat	35.473.000	33.845.000
Vastgoedresultaat	35.203.000	33.469.000
Vastgoedkosten	-2.165.000	-2.204.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.194.000	-2.067.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	30.844.000	29.199.000
Portefeuilleresultaat	9.346.000	10.400.000
Operationeel resultaat	40.191.000	39.599.000
Financieel resultaat	-12.977.000	-12.623.000
Nettoresultaat	27.360.000	26.692.000
Netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	18.014.000	16.292.000

Investerings in de verwerving van verhuurde onroerende goederen (20,60 mio EUR reële waarde)

In de loop van het boekjaar 2011-2012 werd de vastgoedportefeuille uitgebreid met 11 winkelpanden. Deze winkelpanden zijn gelegen te Waremmes (600 m² - Tom & Co), Kasterlee (937 m² - Aldi), Genk-Winterslag (808 m² - Aldi), Houthalen-Helchteren (1.049 m² - GL International), Jodoigne (1.037 m² - Delhaize), Zonhoven (510 m² - Kruidvat), Mechelen (1.998 m² - FUN), Sint-Joris-Winge - Gouden Kruispunt (3.179 m² - FUN en 2.185 m² - AS Adventure), Namen Champion (1.320 m² - Aldi), Lochristi (1.316 m² - ARS woondecoratie).

Deze winkelpanden vertegenwoordigen een gezamenlijk huurincasso van 1.398.505 EUR op 31 maart 2012.

Investerings in projectontwikkeling voor eigen rekening (15,49 mio EUR investeringen gedurende het boekjaar)

In december 2010 heeft Retail Estates NV de controle verworven over de vennootschappen Belgian Wood Center NV en Flanders Retail Invest BVBA die projecten ontwikkelden in respectievelijk Brugge en Tongeren. In de loop van het boekjaar 2011-2012 werden de nodige vergunningen bekomen en de bouwwerken opgestart.

In Brugge (Sint-Pieters) heeft Retail Estates NV het winkelpark "V-Markt" langs de Sint-Pieterskaai gebouwd nadat ze de controle verworven had over Belgian Wood Center NV. Dit nieuwe winkelpark dat de regio Brugge-Noord bedient, bestaat uit 10 winkelpanden die in totaal 12.095 m² winkelruimte vertegenwoordigen. De grootte van de winkelpanden varieert tussen 600 m² en 2.000 m² winkeloppervlakte. De panden zijn bijna allemaal reeds verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Lidl en Buurtslagers (voeding), Hubo (DIY), schoenen en kleding (Pronti & Zeeman), huishoudartikelen (Action), babyartikelen (Dreambaby) en dierenspecialzaak (Maxi-Zoo).

De totale investeringskost per 31 maart 2012 bedraagt 7,18 mio EUR. De panden werden opgericht op een perceel bouwgrond dat het voorwerp uitmaakt van een opstalovereenkomst.

De verhuring van deze panden levert vanaf 1 juni 2012 een nettohuuropbrengst op voor Retail Estates NV van 0,66 mio EUR (na aftrek van de opstalvergoeding). Retail Estates NV heeft de nodige administratieve vergunningen verkregen om haar site (twee winkelpanden met een oppervlakte van 3.000 m²) langs de Sint-Pieterskaai te integreren in dit aangrenzende winkelpark in opbouw en aldus dit winkelpark een waardevolle inrit te bieden vanaf de Brugse stadsring.

In Tongeren heeft Retail Estates NV een grootschalig winkelpark gebouwd langs de Luikersteenweg. De bouw van de 27 winkels werd afgerond in oktober 2012. De winkelpanden zijn verhuurd aan vooraanstaande filiaalbedrijven met een ruime waaier aan activiteiten, zoals huishoudelectro (Vanden Borre), DIY (Hubo), speelgoed en seizoensartikelen (Dreamland), kleding (JBC, ZEB, E5 Mode, Bel&Bo), schoenen (Brantano, Torfs), wooninrichting (Leen Bakker en Matrassenkoning) en voeding (Delhaize, Lidl, O'Cool en Buurtslager).

De totale investeringskost per 31 maart 2012 bedraagt 12,62 mio EUR voor het project in Tongeren.

Bij volledige verhuring bedraagt het huurincasso 2,35 mio EUR en dit met ingang van september 2012.

Bovendien heeft Retail Estates NV in juni 2011 de controle verworven over Champion Invest NV, eigenaar van een winkelpand te Namen verhuurd aan Aldi (reële waarde van 1,64 mio EUR en huurincasso van 0,11 mio EUR) en van een aantal projectgronden waar drie nieuwe winkelpanden op gebouwd werden. De oplevering is gebeurd in de tweede helft van 2012. Deze aankoop versterkt de aanwezigheid van Retail Estates NV in het winkelpark Namen-Noord, waar zij reeds vijf winkelpanden bezit.

Er werd per 31 maart 2012 1,15 mio EUR geïnvesteerd in de bouw van de winkelpanden en 0,28 mio EUR in de bijkomende verwerving van aanpalende terreinen.

Bij volledige verhuring wordt een huurincasso verwacht van 0,42 mio EUR.

Investerings in de optimalisatie van winkelpanden (5,31 mio EUR reële waarde)

In het boekjaar 2011-2012 werd bijzondere aandacht besteed aan de uitbreiding en verbouwing van winkelpanden.

In het kader van de blijvende aandacht voor de optimalisatie van het winkelpark werd de site te Antwerpen (Wilrijk), Boomssteenweg 941-943, grondig verbouwd van een industriële bestemming naar twee toonzalen bestemd voor Business-to-Business handel. Hierbij werd tevens de leegstaande kantoorverdieping grondig gerenoveerd. Het geheel werd opgeleverd op 1 november 2011.

Bovendien waren 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.

Er werd gestart met werken op de Bredabaan 1 te Antwerpen (Merksem) gedurende het boekjaar 2011-2012. De bestaande winkelpanden werden aangepast in functie van de behoeften van de huidige en de nieuwe huurders waarbij de zichtbaarheid verbeterd wordt en extra parkingfaciliteiten aangelegd werden.

Voor het winkelpand te Kasterlee dat in de loop van het boekjaar 2011-2012 verworven werd, werd een bouwvergunning verkregen om na afbraak van het bestaande gebouw een nieuw winkelpand op te richten voor Aldi. Met het oog hierop werden tevens aangrenzende percelen aangekocht voor een bedrag van 0,28 mio EUR.

Desinvesteringen (17,43 mio EUR)

Gedurende het boekjaar 2011-2012 werden 12 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 17,87 mio EUR. Op deze panden werd globaal een verlies geboekt van 0,05 mio EUR (ten opzichte van de investeringswaarde van 17,92 mio EUR). De reële waarde van deze panden bedroeg 17,43 mio EUR (ten opzichte van de reële waarde werd dus een winst geboekt van 0,44 mio EUR).

De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Bastogne (55 m³ leegstaand), Hoeilaart (850 m² verhuurd aan O'Cool), Luik (Rocourt) (verhuurd aan Brantano (1.000 m²), E5-mode (1.360 m²), Well (370 m²), Santana International (699 m²) en Ideal Bazar (1.000 m²)), Brugge (verhuurd aan Casa (816 m²), Euro Shoe (1.130 m²), Blokker (925 m²), Leen Bakker (1.105 m²), Charles Voegle (1.495 m²) en Zeeman (562 m²)), Houthalen (890 m² verhuurd aan Promedis), Ciney (850 m² verhuurd aan Profi), Mortsel (637 m² verhuurd aan VandenBorre) en Zonhoven (510 m² verhuurd aan Kruidvat).

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 in het boekjaar en de voorzichtigheid die bij de waardering van de vastgoedportefeuille aan de dag werd gelegd. Retail Estates NV desinvesteerde in het boekjaar enkel winkelpanden op locaties die niet behoorden tot de 38 clusterlocaties, waarop ze toekomstgericht twee derde van haar investeringen wenst te investeren. De vrijgekomen middelen werden geherinvesteerd in nieuwe investeringen.

Investerings: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2011-2012 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 25,92 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 1,11 mio EUR in het boekjaar 2011-2012 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2011, zouden de huurinkomsten met 2,55 mio EUR gestegen zijn.

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

Balans

De **vastgoedbeleggingen** (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 505,59 mio EUR naar 537,47 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 43,91 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 6,41 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gestegen van 10,78 mio EUR naar 13,16 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 13,39 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in boekjaar 2011-2012 en voor 11,01 mio EUR activa verkocht.

De **vlottende activa** bedragen 17,01 mio EUR en bestaan voor 13,16 mio EUR uit activa bestemd voor verkoop, voor 0,50 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 1,21 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 1,45 mio EUR uit kas en kasequivalenten en voor 0,69 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het **eigen vermogen** van de Groep bedraagt 241,34 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 122,34 mio EUR, een stijging van 8,45 mio EUR ten opzichte van vorig boekjaar naar aanleiding van verschillende kapitaalverhogingen (zie Hoofdstuk 6.1, “Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Retail Estates NV”). Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging, bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 121,17 mio EUR. Er werden 375.411 nieuwe Aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 33,42 mio EUR tot 43,27 mio EUR. De reserves bedragen 49,53 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan **reële** waarde (71,05 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaren (14,41 mio €), beschikbare reserves (4,03 mio EUR), wettelijke reserves (0,37 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (14,14 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (26,19 mio EUR). De Groep hanteert afgeleide financiële producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen sommige renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates NV. De renteswaps worden geclassificeerd als een kasstroomdekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen “effectief” waren, dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg “cashflow hedge accounting” toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de kortetermijnrente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het **nettoresultaat** van het boekjaar bedraagt 27,36 mio EUR en bestaat voor 18,01 mio EUR uit netto courant resultaat en 9,35 mio EUR resultaat op de portefeuille.

De **langlopende verplichtingen** bedragen 285,56 mio EUR en bestaan voor 257,42 mio EUR uit langlopende financiële schulden, met een gemiddelde looptijd van 3,8 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op de financiële instrumenten en uitgestelde belastingen op lange termijn.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen 28,05 mio EUR en bestaan voor 9,69 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 1,56 mio EUR, geraamde belastingsschulden voor 5,58 mio EUR en te ontvangen facturen voor 2,11 mio EUR. De **kortlopende financiële** schulden bedragen 16,21 mio EUR.

Per 31 maart 2012 bedraagt de **gemiddelde intrestvoet 4,83%**.

Winst- en verliesrekening

Het **nettohuurresultaat** is gestegen met 1,63 mio EUR, vooral te verklaren door verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2011-2012 (0,96 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit boekjaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (0,39 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 indexatie (0,4 mio EUR).

De **vastgoedkosten** bedragen 2,16 mio EUR en zijn gedaald met 0,04 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten met 0,026 mio EUR, de daling van de beheerskosten vastgoed met 0,12 mio EUR en de stijging van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen met 0,04 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 algemene kosten van Retail Estates NV bedragen 2,19 mio EUR, een stijging van 0,13 mio EUR ten opzichte van vorig boekjaar, vooral te verklaren door een stijging van de werkingskosten onder invloed van de gestegen dealflow.

Het **resultaat op verkopen** van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,05 mio EUR. Dit beperkt verlies is het resultaat op de verkoop van 17,43 mio EUR panden (reële waarde) (zie Hoofdstuk 11.2.5 – “Desinvesteringen”).

De positieve variatie in de **reële waarde** van vastgoedbeleggingen bedraagt 9,40 mio EUR en is vooral te verklaren door indexaties, renovaties en de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Het financieel resultaat bedraagt 12,98 mio EUR ten opzichte van 12,62 mio EUR vorig boekjaar. De interestkosten zijn hoger dan vorig boekjaar 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 18,01 mio EUR ten opzichte van 16,29 mio EUR vorig boekjaar.

11.3. Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep

11.3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop van saldo mede-eigendom winkelpand te Marche-en-Famenne

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

Aankoop winkelcomplex te Jemappes

Op 24 februari 2015 werd een winkelcomplex bestaande uit drie winkels gelegen te Jemappes aangekocht voor 4,5 mio EUR. Deze winkels zijn verhuurd aan E5-Mode, Chaussea en Basic-Fit. De huurinkomsten bedragen 0,33 mio EUR op jaarbasis.

Aankoop winkelcomplex te Hoboken

Op 3 maart 2015 werd een winkelpand te Hoboken van ca. 1450 m², verhuurd aan Gamma, aangekocht voor 1,9 mio EUR. De huurinkomsten bedragen 0,14 mio EUR.

Bovenstaande investeringen zijn in lijn met de reële waarde van de betrokken winkelpanden.

Fusie door overneming Poperinge Invest NV en Erpent Invest NV

Op 27 februari 2015 heeft de Raad van Bestuur van Retail Estates NV de fusie door overneming goedgekeurd van Poperinge Invest NV en Erpent Invest NV en dit met effect op 28 februari 2015 om 24 uur.

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

Fusie door overneming Gentpoort NV

De Raad van Bestuur van Frun Park Wetteren NV enerzijds en van Gentpoort NV anderzijds heeft op 27 februari 2015 vergaderd en beslist over de opmaak en goedkeuring van een gezamenlijk fusievoorstel van een met fusie door overneming

gelijkgestelde verrichting overeenkomstig artikel 719 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit fusievoorstel werd neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel op 4 maart 2015.

Beringen (Mijn Retail NV)

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

Begin januari 2015 werden de werken aanbesteed bij de THV Van Roey-Democo.

Op 18 maart 2015 werd er gestart met de oprichting van de gebouwen, de eerste fase wordt opgeleverd voor inrichting op 30 juni 2015, de tweede fase is gepland eind augustus zodat de eerste winkels kunnen opengaan op 1 oktober van dit jaar. Ondertussen is het park voor 90% van de totale oppervlakte ingevuld in de loop van het eerste kwartaal. Volgende retailers zullen huren op de site te Beringen: Brico, Albert Heijn, Ava, Vanden Borre, Lola & Liza, Bent, Zeb, Maxi Zoo, Chaussea, Bel&Bo en H&M.

De investeringswaarde van de gebouwen zal op moment van overname ongeveer 29 mio EUR bedragen en het winkelpark zal een bruto huurincasso opleveren van 1,85 mio EUR.

Brugge (V-Mart)

Op 26 maart 2015 is Retail Estates NV overgegaan tot de aankoop van het perceel grond te Brugge, Veemarktstraat 3, waarop zij reeds eerder een opstalrecht verkregen had. In het kader van dit opstalrecht werden 10 winkelpanden opgericht. De aankoop geschiedde mits een investering van 3,32 mio EUR. Het perceel nijverheidsgrond was bezwaard met een opstalrecht en dit voor een duur van 36 jaar die een aanvang nam op 5 juli 2011. Ingevolge akte van 26 maart 2015 werd Retail Estates NV eigenaar van voormelde grond zodanig dat er een einde kwam aan deze opstalovereenkomst en behoort de volle eigendom voortaan toe aan de Vennootschap.

Bilzen

Op 30 maart 2015 werd overgegaan tot de verkoop van twee winkelpanden te Bilzen. Deze transactie maakt deel uit van de afspraken die gemaakt werden naar aanleiding van de controleverwerving over Ducova bvba. Deze verkoop zal vervuldigd worden in de loop van het eerste trimester van het boekjaar 2015/2016 door de verkoop van een derde winkelpand op deze locatie. In het totaal leveren deze drie verkopen 2,65 mio EUR op. Zij werden verkocht aan hun globale investeringswaarde.

Investeringen: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen vanaf 31 december 2014 tot op datum van het prospectus verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 36, 59 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten (op jaarbasis) van deze investeringen bedragen 2,46 mio EUR.

11.3.2. Voornaamste trends sinds het begin van het boekjaar

De voornaamste trends die sinds het begin van het boekjaar 2015/2016 een invloed hebben gehad op Retail Estates NV en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de vooruitzichten van de Groep voor het lopende boekjaar, zijn:

- De evolutie van het segment van de vastgoedmarkt waarin de Groep actief is, waarvoor wordt verwezen naar de verslagen van de vastgoeddeskundigen beschreven in Hoofdstuk 8.2.1 - “Vastgoedverslag”, en waarvan een aantal risico’s worden beschreven in Hoofdstuk 2 - “Risicofactoren”;
- De huidige negatieve algemene evolutie van de economische conjunctuur, waarvan Retail Estates NV op Datum van dit Prospectus slechts beperkte gevolgen ondervindt (zie ook Hoofdstuk 2, “Risicofactoren”). De bezettingsgraad bedraagt 98,61% op 31 december 2014 en ligt op hetzelfde historisch hoge niveau als dat van de afgelopen jaren. Er zijn op dit ogenblik geen significante betalingsachterstanden die doen vermoeden dat er zich significante bijkomende risico’s opbouwen in de portefeuille. De algemene economische verslechtering beperkt wel de waarschijnlijkheid van de potentiële opwaartse herziening van de huurcontracten die op vervalddag komen. Dit wordt nog versterkt door de daling van de inflatie (aangezien de huren jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex). Anderzijds heeft de daling van de inflatie wel een gunstige invloed op de rentabiliteit van de huurders. Retail Estates NV tracht ook waar nodig het marketingbeleid van zijn huurders te ondersteunen.
- De evolutie van de rentevoeten en daarmee verbonden renterisico’s, die worden besproken in Hoofdstuk 2 - “Risicofactoren”.

De Vennootschap verwacht voor het boekjaar 2015/2016, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille, en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een netto huurresultaat ten bedrage van 54 mio EUR.

Net zoals in de vorige jaren verwacht Retail Estates NV dat het dividend voor het boekjaar 2015/2016 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates NV stelt als streefdoel een dividend van 3,20 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2015/2016. Dit zou een stijging van 3,23% inhouden ten opzichte van het voorgestelde jaardividend voor het boekjaar 2014/2015 (3,10 EUR bruto, waarover de Jaarvergadering van 3 juli 2015 zal besluiten). De Vennootschap verwacht dat de uitkeringsgraad (“pay-out ratio”) minder dan 100% zal bedragen. Indien de bedrijfskasstroom voor het boekjaar 2015/2016 (tegen de huidige verwachtingen in) onvoldoende zou zijn om dit dividend mogelijk te maken, kan de Vennootschap indien zij dit wenst putten uit de beschikbare reserves (in de zin van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen). De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geenszins een winstverwachting inhoudt.

11.3.3. Mogelijke overname vastgoedvennootschap

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

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

Retail Estates NV beschikt over geconfirmeerde kredietlijnen om deze transactie te financieren, mocht ze doorgaan. De geconsolideerde schuldgraad zou in dat geval (op een pro forma basis per 31 december 2014) stijgen van 51,04% tot 57,79%, zonder rekening te houden met de opbrengsten van de Verrichting.

Er wordt in dit verband verwezen naar het persbericht van 27 april 2015 (na beurs), zoals beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com).

11.4. DIVIDENDUITKERINGSBELEID IN DE LAATSTE DRIE BOEKJAREN

Gegevens per Aandeel	31.03.2014	31.03.2013	31.03.2012
Aantal Aandelen	7.290.411	5.813.122	5.437.074
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	6.930.195	5.717.073	5.317.934
Nettoresultaat per Aandeel	4,12	5,17	5,14
Uitkeringspercentage	86,55% ¹	80,84%	83,78%
Brutodividend	3	2,9	2,8
Dividendrendement	5,36%	5,27%	6,03%
Nettodividend	2,25	2,175	2,212
Netto courant resultaat per Aandeel	3,62	3,62	3,39

¹ Er wordt gepreciseerd dat de ratio vermeld op pagina 56 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 – 2014, zijnde 86,91%, niet correct is.

Retail Estates NV heeft de voorbije drie jaren het dividend laten groeien a rato van 3 tot 4% per jaar, zodat het minimaal inflatiebestendig was. De uitkeringsgraad lag in die periode tussen 83 en 87%. De lage uitkeringsgraad in de voorbije jaren heeft voor een aangroei gezorgd van de beschikbare reserves. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.11 (“Dividendgerechtigdheid”) voor wat betreft het voorgestelde jaardividend voor het boekjaar 2014/2015 en naar Hoofdstuk 11.3, - (“Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep”) voor wat betreft het vooropgestelde dividend voor het boekjaar 2015-2016.

11.5. GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

De Vennootschap is op 31 december 2014 eiser in tien incassodossiers, ten belope van een totaal bedrag van 0,08 mio EUR. Het betreft vorderingen die als oninbaar werden geboekt per 31 december 2014, maar waar de Vennootschap alsnog hoopt tot recuperatie van (het geheel of een gedeelte van) de vordering te kunnen overgaan. Dit bedrag dat eventueel als oninbaar kan

worden beschouwd, dient vergeleken te worden met het totaal van het incasso (zijnde huurinkomsten verhoogd met de recuperatie van huurlasten en belastingen) die in dezelfde periode (1 april 2014 - 31 december 2014) 39,31 mio EUR bedroeg. Als verweerder is de Vennootschap niet betrokken in geschillen die een materiële impact op de jaarrekening zouden kunnen hebben.

11.6. KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST EN VERKLARING OVER HET WERKKAPITAAL

11.6.1. Kapitalisatie en schuldenlast

Eigen vermogen

De onderstaande tabel geeft het eigen vermogen weer van de vennootschap op 28 februari 2015 (in 000 EUR):

Eigen Vermogen	28 februari 2015
Kapitaal	166.902
Uitgiftepremies	101.838
Reserves	77.365
Netto Resultaat*	22.022
Totaal eigen vermogen	368.127

* Het Netto resultaat gerealiseerd over de periode 1 januari 2015 tem 28 februari 2015 werd niet in rekening gebracht.

Reserves	28 februari 2015
Wettelijke reserve	408
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed*	88.757
Beschikbare reserve	9.288
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*	-19.737
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS*	-25.604
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	24.253
Totaal Reserves	77.365

* Deze specifieke reserves zijn niet gekend op 28 februari 2015 en daarom werd de positie van dergelijke reserves op 31 december 2014 overgenomen.

Schulden

Op 28 februari 2015 bedraagt de geconsolideerde schuldenlast van de Vennootschap 445.469.000 EUR, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in 000 EUR):

	28 februari 2015
Langlopende verplichtingen	382.491
Voorzieningen	80
Langlopende financiële schulden	341.555
Kredietinstellingen	341.555
Financiële leasing	0
Andere langlopende verplichtingen	40.856

	28 februari 2015
Kortlopende verplichtingen	62.978
Kortlopende financiële schulden	52.225
Kredietinstellingen	52.225
Financiële leasing	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.391
Andere kortlopende verplichtingen	73
Overlopende rekeningen	4.289
Totaal Verplichtingen	445.469

De geconsolideerde financiële schulden bedragen op 28 februari 2015 393.780.000 EUR.

Ten behoeve van de financiering van de Groep zijn er op 28 februari 2015 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan, behalve vier (aanmeldings)hypotheken (voor een gedekt bedrag van in totaal 110.000 EUR) en hypothecaire volmachten (voor een gedekt bedrag van in totaal 21.816.000 EUR) toegestaan door Retail Warehousing Invest NV ten gunste van BNP Paribas Fortis. Retail Warehousing Invest NV heeft de schriftelijke bevestiging bekomen vanwege BNP Paribas Fortis, dat deze laatste zich engageert om, bij eventuele omzetting van reeds gevestigde of toekomstige hypothecaire volmachten op onroerende goederen van Retail Warehousing Invest NV, slechts inschrijving te nemen tot maximaal 75% van de fair value waarde van de onroerende goederen (waarbij aansluitende winkelpanden op een winkelsite als één onroerend goed worden beschouwd).

Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de Vennootschap blijvend tenminste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet en het GWV-KB. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GWV-KB. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GWV-KB. Voor de meeste financieringen is met de kredietinstellingen een convenant afgesproken dat de enkelvoudige schuldratio van de Vennootschap en de geconsolideerde schuldratio van de Groep lager dan 60% moet blijven.

11.6.2. Verklaring over het werkkapitaal

De analyse van het werkkapitaal is zoals gebruikelijk opgesteld zonder rekening te houden met de opbrengst van de transactie en gemaakt tot 31 mei 2016 zijnde 12 maanden na Datum van het Prospectus. Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als volgt: de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend plus de beschikbare cash.

De bouwstenen van de werkkapitaalanalyse bestaan, in essentie, uit de beschikbare cash en beschikbare kredietlijnen op 31 maart 2015 (1,46 mio EUR resp. 95,21 mio EUR), de operationele cash flow (op basis van het vooropgestelde dividend voor boekjaar 2015-2016 en geprojecteerd voor de periode 01/04/2015 tot 31/05/2016 bedraagt deze 28,22 mio EUR), de cash flow van investeringen (-29,50 mio EUR) en desinvesteringen (31,97 mio EUR) en de afname van de beschikbare kredietlijnen (-58,40 mio EUR). Alhoewel Retail Estates NV een stevig track record heeft voor wat betreft het hernieuwen van haar bestaande kredietlijnen, wordt er voor doel van de verklaring over het werkkapitaal uitgegaan van de assumptie dat een kredietlijn niet langer beschikbaar is voor de vennootschap na de vervaldatum. Verder houdt de vennootschap ook rekening met het voorgesteld dividend over het boekjaar dat afloopt op 31 maart 2015 en dat dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering van 3 juli 2015 (-23,43 mio EUR).

Rekening houdend met bovenstaande methodologie en cijfers bedraagt het werkkapitaal op 31 mei 2016 45,53 mio EUR. In bovenstaande berekening nemen we de assumptie dat de netto bedrijfskasstroom (= operationele cash flow) van de periode minstens gelijk zal zijn aan het vooropgesteld dividend voor het boekjaar 2015-2016 en dit behoudens onvoorziene omstandigheden.

De Vennootschap meent dat zij, rekening houdend met haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal in de loop van de komende twaalf maanden vanaf de Datum van het Prospectus te dekken.

12. BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

12.1. Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Retail Estates NV op Datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen

Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.4.2, “Structuur en organisatie”.

12.2. Stemrecht van de aandeelhouders

Elk Aandeel heeft recht op één stem. De aandeelhouders van de Vennootschap van wie transparantieverklaringen werden ontvangen hebben geen preferente stemrechten.

12.3. Controle uitgeoefend op Retail Estates NV

Op dit ogenblik wordt over Retail Estates NV geen controle uitgeoefend in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen.

12.4. Controlewijziging

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

13. BELANGRIJKE CONTRACTEN

13.1. Overeenkomsten met betrekking tot de aandelen in dochtervennootschappen

Voor een bespreking van de overeenkomsten met betrekking tot de aandelen in bepaalde dochtervennootschappen van de Vennootschap (optiecontracten), wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.4.1.4 “Retail Warehousing Invest NV” en 6.4.1.5 “Mijn Retail NV”.

14. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Op 27 juni 2011 werd een kapitaalverhoging volgend op de partiële splitsing van Fun Belgium NV beslist door de algemene vergadering van aandeelhouders. Eén van de bestuurders van de Vennootschap, de heer Luc Geuten, had een onrechtstreeks vermogensrechtelijk belang bij deze transactie. Fun Belgium NV stond op dat ogenblik namelijk onder de gezamenlijke controle van de heer Coeman en Mitiska Retail NV, waarbij de heer Geuten de dagdagelijkse leiding van de holding (Mitiska Retail NV) waarneemt. Op 26 november 2010 (in het kader van dezelfde transactie) werd reeds de aankoop van de aandelen van Coeman 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 vertegenwoordigde) goedgekeurd door de Raad van Bestuur. De heer Geuten heeft naar aanleiding van deze beslissing, overeenkomstig artikel 523 W.Venn., verklaard dat hij zich geconfronteerd zag met een belangenconflict van vermogensrechtelijke aard, aangezien hij één van de aandeelhouders van Coeman Invest NV was.

Daarnaast werd op 27 mei 2013 besloten tot ratificatie van de ondertekening op 20 mei 2012, in naam van de Vennootschap door twee bestuurders, van een overeenkomst met de heer Jan De Nys met betrekking tot de uitvoering van zijn mandaat van gedelegeerd bestuurder. De notulen met betrekking tot deze beslissing werden overgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012/2013 van de Raad van Bestuur. De financiële voorwaarden van de overeenkomst zijn vermeld in Hoofdstuk 9.3.2, “Gedelegeerd bestuurder van Retail Estates NV”.

Voor het overige heeft de Vennootschap geen transacties met verbonden partijen (zoals gedefinieerd onder IFRS) gesloten gedurende de boekjaren 2011/2012, 2012/2013 en 2013/2014, noch in de periode tussen 1 april 2014 en 31 december 2014, noch in de periode tussen 1 januari 2015 en de Datum van het Prospectus.

15. DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN VAN HET PROSPECTUS

Aanbod	De openbare aanbieding in België tot inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders aanhouden dan wel die beleggers hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht.
Aandelen	De gewone aandelen, uitgegeven door Retail Estates NV, die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder vermelding van de nominale waarde.
Aalst Logistics NV	Aalst Logistics NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0439.599.941 (RPR Brussel).
Bestaande Aandeelhouders	Houders van Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 7.559.473 Bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, die de vorm hebben van aandelen op naam of in gedematerialiseerde vorm worden aangehouden.
Commissaris	De commissaris van Retail Estates NV, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander.
Datum van het Prospectus	5 mei 2015.
Erpent Invest NV	Erpent Invest NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0465 648 597 (RPR Brussel).
Finsbury Properties NV	Finsbury Properties NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0422.753.516 (RPR Brussel).
FSMA	De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
Frun Park Wetteren NV	Frun Park Wetteren NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0883.598.932 (RPR Brussel)
Gentpoort NV	Gentpoort NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0878.175.741
Groep	De Vennootschap en haar dochtervennootschappen (op Datum van dit Prospectus: Aalst Logistics NV, Finsbury Properties NV, Retail Warehousing Invest NV, Frun Park Wetteren NV, Gentpoort NV en Mijn Retail NV).
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in de GVV-Wet.
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.
ING België	ING België, een kredietinstelling met de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, en met ondernemingsnummer 0403.200.393 (RPR Brussel)
Inschrijvingsperiode	De periode van 7 mei 2015 (vanaf 8u00) tot en met 21 mei 2015 (16u00) waarin op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven met Voorkeurrecht.
Inschrijvingsratio	Eén Nieuw Aandeel voor zes Voorkeurrechten.
Inschrijvingsprijs	De prijs waartegen op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven, zijnde EUR 60,50.
KBC Securities	KBC Securities, een beursvennootschap met de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 12, en met ondernemingsnummer 0437.060.521 (RPR Brussel).
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 (zoals gewijzigd).
Loketinstelling	KBC Bank NV, CBC Banque SA en ING België NV.
Managers	KBC Securities en ING België.
Mijn Retail NV	Mijn Retail NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0553.800.021 (RPR Brussel).

Netto-waarde per aandeel	De netto-waarde per aandeel van het Aandeel van de Vennootschap is gelijk aan de waarde die wordt verkregen door het geconsolideerde nettoactief van de Groep, na aftrek van de minderheidsbelangen, te delen door het aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen, (na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden). Deze waarde, die wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur op basis van de geconsolideerde jaarrekening, zoals gecontroleerd (of onderworpen aan een beperkt nazicht) door de Commissaris van de Vennootschap, is in grote mate afhankelijk van de waarde van het vastgoed van de Groep, zoals die blijkt uit de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
Nieuwe Aandelen	Maximaal 1.259.912 nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting worden uitgegeven.
Plaatsingsovereenkomst	De nog af te sluiten overeenkomst tussen de Vennootschap en de Managers met betrekking tot, onder meer, de verbintenis van elk van de Managers om de Verrichting voor een bepaald percentage te onderschrijven door inschrijving op, en betaling van, alle Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting (behalve de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven (zie Hoofdstuk 7.2, “Beslissingen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders in verband met de Verrichting”)), met het oog op de onmiddellijke doorlevering van de Nieuwe Aandelen aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting, wordt gewaarborgd.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten (zoals gewijzigd).
Poperinge Invest NV	Poperinge Invest NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0469.388.245.
Private Plaatsing	De private plaatsing van Scrips.
Prospectus	Dit document (met inbegrip van de documenten die erin worden opgenomen door verwijzing), opgesteld in verband met de Verrichting, zoals door de FSMA goedgekeurd overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006.
Raad van Bestuur	De raad van bestuur van de Vennootschap.
REIT	Real Estate Investment Trust.
Retail Estates NV of de Vennootschap	Retail Estates, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare GVV), die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met de vorm van een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel. 02/568.10.20), en met ondernemingsnummer 0434.797.847 (RPR Brussel).
Retail Warehousing Invest NV	Retail Warehousing Invest, naamloze vennootschap, institutionele GVV naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0478.433.001 (RPR Brussel).
Scrips	De effecten die de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode vertegenwoordigen, en die in het kader van een Private Plaatsing door de Managers worden aangeboden aan beleggers. Door de uitoefening volgens de voorwaarden beschreven in het Prospectus van deze effecten, kan op Nieuwe Aandelen worden ingeschreven.
Verrichting	Het Aanbod en de Private Plaatsing.
Voorkeurrecht	Het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld waarvan aandeelhouders van een Belgische naamloze vennootschap die het statuut van een openbare GVV heeft, genieten in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wet. In het kader van het Aanbod hebben de Bestaande Aandelen een onherleidbaar voorkeurrecht tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen, in overeenstemming met de Inschrijvingsratio, dat wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 22.
Wetboek van vennootschappen	Het Belgisch Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999 (zoals gewijzigd).
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (zoals gewijzigd).
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen (zoals gewijzigd).

16. BIJLAGEN

16.1. VOORSTELLINGSBASIS

De bijgevoegde geconsolideerde balans, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht, (samen de “tussentijdse financiële informatie”) voor de periode van 9 maanden eindigend op 31 december 2014 is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met de International Financial Reporting standards zoals geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en zoals weergegeven in de tussentijdse financiële verslaggeving per 30 september 2014. De verdere toelichtingen zoals weergegeven in de tussentijdse financiële informatie per 30 september 2014 zijn niet bijgewerkt per 31 december 2014 aangezien Retail Estates NV meent dat er geen belangrijke gebeurtenissen hebben plaatsgevonden in de tussentijd.

16.2. 9 MAANDEN-CIJFERS PER 31 DECEMBER 2014

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.12.14	31.12.13
Huurinkomsten	39.298	34.980
Met verhuur verbonden kosten	-381	-479
Netto huurresultaat	38.917	34.501
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.870	4.240
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.123	-4.425
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-27	-15
Vastgoedresultaat	38.638	34.301
Technische kosten	-1.115	-864
Commerciële kosten	-141	-171
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-124	-89
Beheerskosten vastgoed	-1.110	-1.079
Vastgoedkosten	-2.493	-2.206
Operationeel vastgoedresultaat	36.144	32.095
Algemene kosten van de vennootschap	-2.270	-1.736
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	33.874	30.359
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	416	216
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	857	2.252
Operationeel resultaat	35.147	32.827
Financiële opbrengsten	100	172
Interestkosten	-13.016	-11.858
Andere financiële kosten	-28	-30

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.12.14	31.12.13
Financieel resultaat	-12.944	-11.716
Resultaat vóór belastingen	22.203	21.111
Belastingen	-181	-574
Nettoresultaat	22.022	20.537
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	22.022	20.537
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
Netto courant resultaat (aandeel Groep)¹	20.749	18.069
Resultaat op de portefeuille	1.273	2.468
RESULTAAT PER AANDEEL	31.12.14	31.12.13
Aantal gewone aandelen in omloop	7.559.473	7.290.411
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	7.322.698	6.812.306
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	3,01	3,01
Verwaterde nettowinst per aandeel (in EUR)	3,01	3,01
Netto courant resultaat per aandeel (in EUR) ²	2,83	2,65

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

2 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 2,74 EUR op 31 december 2014 ten opzichte van 2,48 EUR op 31 december 2013.

16.3. OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Overzicht van het totaalresultaat (in duizenden €)	31.12.14	31.12.13
Nettoresultaat	22.022	20.538
Andere elementen van het totaalresultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.350	-1.893
Variaties in de reële waarde van kasstroomindekkingen	-1.722	6.955
TOTAALRESULTAAT	18.950	25.600

16.4. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.12.14	31.03.14
Vaste Activa	801.471	746.245
Goodwill		
Immateriële vaste activa	90	26
Vastgoedbeleggingen ¹	801.058	745.916
Andere materiële vaste activa	318	297
Financiële vaste activa		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5	5
Vlottende activa	12.439	9.620
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	6.065	4.385
Handelsvorderingen	1.758	725
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.321	1.899
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.213	2.189
Overlopende rekeningen	1.079	421
TOTAAL ACTIVA	813.910	755.865

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.12.14	31.03.14
Eigen vermogen	368.128	356.524
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	368.128	356.524
Kapitaal	166.902	160.962
Uitgiftepremies	101.839	93.095
Reserves	77.365	73.900
Nettoresultaat van het boekjaar	22.022	28.568
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	445.782	399.341
Langlopende verplichtingen	382.659	365.825
<i>Provisie</i>	80	102
<i>Langlopende financiële schulden</i>	341.723	327.677
<i>Kredietinstellingen</i>	341.723	327.677
<i>Andere langlopende financiële verplichtingen</i>		
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	40.856	38.046

¹ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.12.14	31.03.14
Kortlopende verplichtingen	63.123	33.516
<i>Kortlopende financiële schulden</i>	52.369	22.421
<i>Kredietinstellingen</i>	52.369	22.421
<i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	6.391	7.992
<i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	73	86
<i>Overlopende rekeningen</i>	4.290	3.017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	813.910	755.865

SCHULDGRAAD	31.12.14	31.03.14
Schuldgraad ²	51,04%	49,10%

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	31.12.14	31.03.14
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ³	48,69	48,90
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA ⁴	52,07	52,18
Nettoactiefwaarde per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 ⁵	52,36	51,70

² De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten).

³ Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

⁴ Het nettoactief per aandeel EPRA (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS) gedeeld door het aantal aandelen.

⁵ Het nettoactief per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 (investeringswaarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in de kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

16.5. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

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

	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies	Reserves *	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2013	129.389	52.857	57.760	29.582	0	269.588
- Nettoresultaatverwerking 2012-2013						-
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			8.579	-8.579		-
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			4.145	-4.145		-
- Reclassificatie tussen reserves						-
- Dividenden boekjaar 2012-2013				-16.858		-16.858
- Kapitaalverhoging	32.699	39.601				72.300
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	540	636				1.176
- Minderheidsbelangen						-
- Kosten van kapitaalverhoging	-1.667					-1.667
- Overige			-160			-160
- Totaalresultaat 31/12/2013			5.062	20.538		25.600
Balans volgens IFRS op 31 december 2013	160.961	93.094	75.386	20.538	0	349.979
Balans volgens IFRS op 31 maart 2014	160.961	93.094	73.900	28.568		356.524
- Nettoresultaatverwerking 2013-2014						
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			3.260	-3.260		
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			3.437	-3.437		
- Reclassificatie tussen reserves						
- Dividenden boekjaar 2013-2014				-21.871		-21.871
- Kapitaalverhoging						
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	6.054	8.744				14.798
- Minderheidsbelangen						
- Kosten van kapitaalverhoging	-113					-113
- Overige			-160			-160
- Totaalresultaat 31/12/2014			-3.072	22.022		18.950
Balans volgens IFRS op 31 december 2014	166.902	101.838	77.365	22.022		368.128

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2013	420	76.775	9.431	-15.763	-30.092	16.989	57.760
- Nettoresultaatverwerking 2012-2013							
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		8.579					8.579
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves						4.145	4.145
- Reclassificatie tussen reserves		-248	248	146		-146	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
- Minderheidsbelangen							0
- Kosten van kapitaalverhoging							0
- Overige	1	1.820	-1.820	-146		-15	-160
- Totaalresultaat 31/12/2013				-1.893	6.955		5.062
Balans volgens IFRS op 31 december 2013	421	86.916	7.859	-17.656	-23.137	21.183	75.386
Balans volgens IFRS op 31 maart 2014	437	86.926	7.859	-18.386	-23.882	20.946	73.900
- Nettoresultaatverwerking 2013-2014							
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		3.260					3.260
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves						3.437	3.437
- Reclassificatie tussen reserves		-1.429	1.429	160		-160	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
- Minderheidsbelangen							0
- Kosten van kapitaalverhoging							0
- Overige	-29			-160		29	-160
- Totaalresultaat 31/12/2014				-1.350	-1.722		-3.072
Balans volgens IFRS op 31 december 2014	408	88.757	9.288	-19.736	-25.604	24.252	77.365

16.6. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOM-OVERZICHT

(in duizenden €)	31.12.2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	2.188
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	5.757
Operationeel resultaat	35.146
Betaalde intresten	-12.277
Ontvangen intresten	54
Ontvangen dividenden	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.180
Toe te rekenen kosten	0
Andere	-895
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-1.132
* Afschrijvingen en waardeverminderingen	
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	104
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	59
* Andere niet-kas elementen	
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-856
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-416
- Voorzieningen	-23
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-11.959
* Beweging van activa:	
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	-1.076
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	580
- Overlopende rekeningen	-642
- Activa op lange termijn	0
* Beweging van verplichtingen:	
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-11.813
- Andere kortlopende verplichtingen	0
- Overlopende rekeningen	992

(in duizenden €)	31.12.2014
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-28.829
Vervreemding van Goodwill	
Aanschaffing van Immateriële vast activa	-80
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen	-26.797
Verkoop Vastgoedbeleggingen	2.319
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-15.081
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	6.691
Aanschaffing projectontwikkelingen	0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-108
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	0
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0
Vervreemding van Activa bestemd voor verkoop	4.227
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.097
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	
- Toename van de financiële schulden	67.264
- Afname van de financiële schulden	-23.271
* Verandering in andere verplichtingen	
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	1.088
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0
- Toename minderheidsbelangen	0
* Verandering in eigen vermogen	
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	0
en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
- Andere	0
* Dividend	
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-21.871
* kosten van kapitaalverhoging	-113
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	2.213

BIJLAGE – VERSLAG BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE NEGEN MAANDEN EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2014

Retail Estates NV

Verslag inzake het beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de negen maanden eindigend op 31 december 2014

Aan de raad van bestuur

Overeenkomstig onze opdrachtbrief gedateerd op 30 maart 2015 brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2014, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de negen maanden eindigend op die datum, alsook de voorstellingsbasis van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Retail Estates NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De totale activa in de geconsolideerde balans bedraagt 813.910 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 22.022 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Basis voor oordeel met voorbehoud

Wij hebben geen beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde balans op 31 december 2013, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor de negen maanden eindigend op die datum. In de mate dat deze informatie werd opgenomen in de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie zijn wij niet in staat geweest te beoordelen of aanpassingen nodig zouden zijn geweest aan deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Oordeel met voorbehoud

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, uitgezonderd de effecten van de aangelegenheid zoals beschreven in de paragraaf “basis voor oordeel met voorbehoud”, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Retail Estates NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Antwerpen, 27 april 2015

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen de Brabander

DE EMITTENT

Retail Estates NV
Openbare GVV
Industrielaan 6
B-1740 Ternat

COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA
Berkenlaan 8B
B-1831 Diegem

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Eubelius CVBA
Louizalaan 99
B-1050 Brussel

PLAATSINGSSYNDICAAT

JOINT GLOBAL COORDINATORS EN JOINT BOOKRUNNERS

KBC Securities NV
Havenlaan 12
B-1080 Brussel

ING België NV
Marnixlaan 24
B-1000 Brussel

LOKETINSTELLINGEN

KBC Bank NV
Havenlaan 2
B-1080 Brussel

CBC Banque SA
Grote Markt 5
B-1000 Brussel

ING België NV
Marnixlaan 24
B-1000 Brussel

JURIDISCH ADVISEUR VAN HET SYNDICAAT

Laga
Berkenlaan 8A
B-1831 Diegem

