

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0434.797.847	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE
LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Retail Estates**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Industrielaan**

Nr.: **6**

Postnummer: **1740**

Gemeente: **Ternat**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Brussel, nederlandstalige**

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **0434.797.847**

DATUM **25/01/2021** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO (2 decimalen)**²

goedgekeurd door de algemene vergadering van **19/07/2021**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/04/2020** tot **31/03/2021**

Vorig boekjaar van **1/04/2019** tot **31/03/2020**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **3**
omdat ze niet dienstig zijn:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
De Nys Jan
Gedelegeerd Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrapen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

Borghgraef Paul

van de Wervelaan 49, bus 2, 2970 Schilde, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/07/2016- 19/07/2021

De Nys Jan

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Mandaat : 1/07/2016- 19/07/2021

De Smet Kara

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/01/2016- 19/07/2021

Annaert René

G. Mercatorlaan 4, 1780 Wemmel, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/07/2016- 19/07/2021

Demain Christophe

Galiléelaan 5, 1210 Brussel 21, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/07/2016- 19/07/2021

Sterbelle Jean

Vorstlaan 25, 1170 Brussel 17, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/07/2016- 19/07/2021

Van den Neste Leen

Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/01/2016- 19/07/2021

Wouters Herlinda

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/01/2016- 19/07/2021

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

PWC Bedrijfsrevisoren CVBA 0429.501.944

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 23/07/2018- 19/07/2021

Vertegenwoordigd door :

1. Walgrave Damien

Woluwedal 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

, Lidmaatschapsnummer : A02037

Ragoen Victor

Slebroekstraat 101, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 4/04/2017- 19/07/2021

Gaeremynck Ann

Dadizelestraat 43, 8560 Wevelgem, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 4/04/2017- 19/07/2021

Elebaut Stijn

Stoofstraat 12, 1000 Brussel 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 24/04/2019- 19/07/2021

Van Geyte Michel

Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/05/2019- 19/07/2021

1. A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten	1	102 604	107 910
Met verhuur verbonden kosten	2	-2 202	-296
Nettohuurresultaat		100 402	107 614
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	10 599	12 124
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-12 167	-13 505
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-95	-29
Vastgoedresultaat		98 738	106 204
Technische kosten	5	-2 280	-4 486
Commerciële kosten	6	-509	-874
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	7	-867	-748
Beheerskosten vastgoed	8	-3 217	-2 939
Andere vastgoedkosten	9	-6	-3
Vastgoedkosten		-6 877	-9 052
Operationeel vastgoedresultaat		91 861	97 152
Algemene kosten van de vennootschap	10	-6 123	-5 593
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		85 737	91 559
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	11	825	597
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	-5 963	-5 183
Ander portefeuilleresultaat		992	-298
Operationeel resultaat		81 592	86 675
Financiële opbrengsten	13	232	55
Netto interestkosten	14	-20 592	-19 275
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	35	2 674	-6 216
Andere financiële kosten	15	-70	-96

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2021	31.03.2020
Financieel resultaat		-17 757	-25 533
Resultaat vóór belastingen		63 835	61 142
Belastingen	16	-2 399	-3 044
Nettoresultaat		61 436	58 098
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		61 436	58 098
Minderheidsbelangen			
Toelichting:			
EPRA resultaat (aandeel Groep)¹		62 908	69 199
Resultaat op de portefeuille		-4 146	-4 884
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		2 674	-6 216

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	31.03.2021	31.03.2020
Aantal gewone aandelen in omloop	17	12 665 763	12 630 414
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	17	12 652 011	12 359 942
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²		4,86	4,70
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)		4,86	4,70

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

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

1. B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat	61 436	58 098
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-154
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	1 233	511
GLOBAAL RESULTAAT	62 669	58 455

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2021	31.03.2020
Vaste activa		1 728 673	1 672 128
Goodwill			
Immateriële vaste activa	20	1 553	1 142
Vastgoedbeleggingen ³	21	1 717 245	1 661 753
Andere materiële vaste activa	20	6 426	6 545
Financiële vaste activa	35		
Vorderingen financiële leasing	35	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		2 418	1 658
Uitgestelde belastingen		2 413	1 653
Andere		5	5
Vlottende activa		34 335	113 008
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	22	7 931	1 791
Handelsvorderingen	23	6 837	5 686
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	24	13 328	5 690
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	3 681	98 082
Overlopende rekeningen	26	2 558	1 759
TOTAAL ACTIVA		1 763 008	1 785 136

3 Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.21	31.03.20
Eigen vermogen		808 223	798 987
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		808 223	798 987
Kapitaal	27	276 526	275 768
Uitgiftepremies	28	316 792	315 410
Reserves		153 469	149 711
Nettoresultaat van het boekjaar		61 436	58 098
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		954 785	986 149
Langlopende verplichtingen		790 333	833 751
Voorzieningen			
Langlopende financiële schulden	34/35	765 117	804 793
Kredietinstellingen		587 324	642 707
Financiële leasings op lange termijn		2 706	2 870
Obligaties		175 087	159 217
Andere langlopende financiële verplichtingen	30/35	25 216	28 957
Kortlopende verplichtingen		164 452	152 399
Kortlopende financiële schulden	34/35	129 680	126 993
Kredietinstellingen		99 683	126 993
Obligaties		29 997	0
Financiële leasings op korte termijn		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30	24 352	15 385
Exit tax	31	399	959
Andere	30	23 953	14 426
Andere kortlopende verplichtingen	32	705	815
Overlopende rekeningen	33	9 715	9 206
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 763 008	1 785 136

SCHULDGRAAD		31.03.21	31.03.20
Schuldgraad ⁴	36	52,18%	53,10%

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

3. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2019	248 939	260 174	144 335	54 478	707 926
- Nettoresultaatverwerking 2019-2020					-
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			6 302	-6 302	-
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-13 374	13 374	-
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			13 004	-13 004	-
- Reclassificatie tussen reserves					-
- Dividenden boekjaar 2018-2019				-48 546	-48 546
- Kapitaalverhoging					-
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	27 176	55 235			82 411
- Kosten van kapitaalverhoging	-348				-348
- Overige			-911		-911
- Globaal resultaat 31/03/2020			357	58 098	58 455
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	275 767	315 409	149 713	58 098	798 987
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021					-
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-5 481	5 481	-
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-6 216	6 216	-
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			14 221	-14 221	-
- Reclassificatie tussen reserves					-
- Dividenden boekjaar 2019-2020				-55 574	-55 574
- Kapitaalverhoging					-
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	795	1 382			2 177
- Kosten van kapitaalverhoging	-37				-37
- Overige					-
- Globaal resultaat 31/03/2021			1 233	61 436	62 669
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	276 526	316 792	153 469	61 436	808 223

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2019	60	130 357	15 335	-44 784	-2 672	-7 833	53 871	144 335
- Nettoresultaatverwerking 2019-2020								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		14 619		-8 317				6 302
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-13 374		-13 374
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							13 004	13 004
- Reclassificatie tussen reserves	2	-1 028	2 156	2 083			-3 213	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
- Kosten van kapitaalverhoging								
- Overige		-911						-911
- Globaal resultaat 31/03/2020				-154	-67	578		357
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	62	143 037	17 491	-51 172	-2 739	-20 629	63 662	149 713
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		730		-6 211				-5 481
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-6 216		-6 216
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							14 221	14 221
- Reclassificatie tussen reserves	18	590	-590	195			-213	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige								0
- Globaal resultaat 31/03/2021					513	720		1 233
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	80	144 358	16 899	-57 188	-2 226	-26 126	77 670	153 469

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2021	31.03.2020
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		98 082	3 161
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		62 320	53 419
Operationeel resultaat		81 592	86 675
Betaalde interesten		-19 141	-18 053
Ontvangen interesten		50	50
Betaalde vennootschapsbelastingen		-2 962	-11 539
Ontvangen vennootschapsbelastingen		82	258
Andere		1 815	708
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:		4 061	11 471
* Afschrijvingen en waardeverminderingen			
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	20	407	364
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	2	2 149	247
* Andere niet-kaselementen			
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	12	5 963	5 183
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	11	-825	-597
- Ander portefeuilleresultaat		-992	298
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2 508	5 975
- Kosten voor uitgifte obligatielening		-132	
* Andere			
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-3 177	-16 150
* Beweging van activa			
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	23	-3 299	-1 882
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24	-7 638	-3 349
- Overlopende rekeningen	26	-799	-259
- Activa op lange termijn			
* Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30/31	8 160	-10 255
- Andere kortlopende verplichtingen	32	-110	-244
- Overlopende rekeningen	33	510	-160

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2021	31.03.2020
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-66 412	-73 484
Aanschaffing van immateriële vaste activa	20	-497	-1 071
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	21	-106 741	-60 739
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	21	43 278	-5 427
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen		-2 250	-2 344
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		0	0
Aanschaffing van andere materiële activa	20	-266	-4 056
Vervreemding van andere materiële activa	20	64	27
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		0	0
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		0	127
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-90 310	114 986
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
- Toename van de financiële schulden	34	153 250	262 623
- Afname van de financiële schulden	34	-189 943	-122 756
* Verandering in andere verplichtingen			
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		-183	2 014
* Verandering in eigen vermogen			
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies	27	0	0
- Kosten van kapitaalverhoging	28	-37	-348
- Andere		0	-1 065
* Dividend			
- Dividend van het vorige boekjaar	19	-53 396	-25 482
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		3 681	98 082

Er werden globaal 153,25 mio EUR kredietlijnen opgenomen of verlengd en 189,94 mio EUR kredieten werden tijdelijk niet opgenomen of terugbetaald.

5. TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

KERNPRESTATIE INDICATOREN

EPRA resultaat per aandeel (in €)	31.03.2021	31.03.2020
EPRA resultaat (groepsaandeel)	62 908 117	69 198 748
Aantal gewone aandelen in omloop	12 665 763	12 630 414
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 652 011	12 359 942
EPRA resultaat per aandeel (in €) ⁵	4,97	5,60
EPRA resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	4,97	5,60

⁵ Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 4,97 EUR per aandeel per 31.03.2021 (op basis van 12.665.763 aandelen) versus 5,48 EUR per aandeel per 31.03.2020.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	31.03.21	31.03.20
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	63,81	63,26
EPRA NAW per aandeel ⁷	65,84	65,55
EPRA NTA per aandeel ⁸	65,53	65,27
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ⁹	66,43	65,73

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

⁷ EPRA NAW wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen.

⁸ EPRA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa) gedeeld door het aantal aandelen.

⁹ Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen' van dit jaarverslag.

ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Retail Estates nv is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Ternat.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2021 omvat Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd vastgesteld door de raad van bestuur van 21 mei 2021 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 19 juli 2021.

BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

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

Toepassing IFRS 3 Business Combinations

De vennootschapstransacties van de afgelopen boekjaren werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten, waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschappen worden integraal geconsolideerd. We verwijzen in dit verband eveneens naar bijlage 41.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2020

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep.

De volgende interpretatie en wijzigingen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2020¹ en zijn goedgekeurd door de EU maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

– **Wijzigingen aan verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden** (effectief vanaf 1 januari 2020). Het herziene conceptuele raamwerk bevat een nieuw hoofdstuk over waarderingsregels, begeleiding bij het rapporteren van financiële prestaties, verbeterde definities en richtlijnen (met name de definitie van een verplichting); en verduidelijkingen op belangrijke gebieden, zoals de rol van rentmeesterschap, voorzichtigheid en meetonzekerheid bij financiële verslaggeving.

– **Wijzigingen aan de definitie van 'materieel' in IAS 1 en IAS 8** (effectief vanaf 1 januari 2020). De wijzigingen verduidelijken de definitie van 'materieel' en verhogen de consistentie tussen de IFRS. Het amendement verduidelijkt dat de verwijzing naar onduidelijke informatie betrekking heeft op situaties waarin het effect vergelijkbaar is met het weglaten of verkeerd weergeven van die informatie. Er staat eveneens in dat een entiteit materialiteit beoordeelt in de context van de financiële overzichten als geheel. Verder verduidelijkt de wijziging ook de betekenis van 'primaire gebruikers van financiële overzichten voor algemene doeleinden aan wie die financiële overzichten zijn gericht', door ze te definiëren als 'bestaande en potentiële beleggers, kredietverstrekkers en andere schuldeisers' die een beroep moeten doen op de jaarrekening om een groot deel van de financiële informatie die ze nodig hebben ook te verkrijgen. De wijzigingen zullen naar verwachting geen significante invloed hebben op het opstellen van de jaarrekening.

– **Wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7: Hervorming referentierentevoet** (effectief vanaf 1 januari 2020). De wijzigingen vereisen kwalitatieve en kwantitatieve toelichtingen om gebruikers van jaarrekeningen in staat te stellen te begrijpen hoe de hedging relaties van een entiteit worden

¹ Voor Retail Estates zijn deze standaarden voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 april 2020.

beïnvloed door de onzekerheid die voortvloeit uit de hervorming van de rentevoet benchmark.

– **Wijzigingen aan IFRS 3, 'Bedrijfscombinaties'** (effectief vanaf 1 januari 2020), die de definitie van 'een bedrijf' herzien. De nieuwe richtlijn biedt een kader om te evalueren wanneer er een input en een substantief proces aanwezig zijn (inclusief voor startende bedrijven die nog geen outputs hebben gegenereerd). Om een bedrijf zonder output te zijn, moet er nu een georganiseerd personeelsbestand zijn. De veranderingen in de definitie van een bedrijf zullen er waarschijnlijk toe leiden dat meer overnames worden beschouwd als 'acquisities van activa' in alle sectoren, maar in het bijzonder in de vastgoed-, farmaceutische- en petrochemische sectoren. Toepassing van de wijzigingen zal ook van invloed zijn op de verwerking van desinvesteringverrichtingen.

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

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

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

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

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

- **Wijzigingen aan IAS 1, 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichten als kortlopend of langlopend'** (effectief vanaf 1 januari 2022). Deze betreffen enkel de presentatie van verplichtingen in de balans, niet het bedrag of de timing bij erkenning van een actief, verplichting, inkomst of kost noch de toelichtingsvereisten voor andere elementen van de jaarrekening. Ze verduidelijken dat:
 - de classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend moet worden gebaseerd op bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode en de formulering in alle betrokken paragrafen moet worden aangepast om te verwijzen naar het "recht" om de afwikkeling uit te stellen met ten minste twaalf maanden; en dat alleen bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode de classificatie van een verplichting beïnvloeden;
 - classificatie niet wordt beïnvloed door verwachtingen over de vraag of een entiteit haar recht zal uitoefenen om de afwikkeling van een verplichting uit te stellen; en dat afwikkeling verwijst naar de overdracht aan de tegenpartij van contanten, eigenvermogensinstrumenten, andere activa of diensten.
- **IFRS 17, Verzekeringscontracten'** (effectief vanaf 1 januari 2023). Deze standaard vervangt IFRS 4, dewelke momenteel een grote variatie aan boekhoudkundige praktijken voor verzekeringscontracten toelaat. IFRS 17 zal de boekhoudkundige behandeling door alle entiteiten die zulke contracten onderschrijven fundamenteel veranderen alsook de behandeling van investeringscontracten met discretionaire deelnamemogelijkheden. De goedkeuring omvat de wijzigingen die in juni 2020 door de IASB zijn uitgegeven en die bedoeld zijn om ondernemingen te helpen de standaard te implementeren en het voor hen gemakkelijker te maken hun financiële prestaties uit te leggen.

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

- **Wijzigingen aan IFRS 3, 'Bedrijfscombinaties'** brengen een verwijzing in IFRS 3 naar het conceptueel kader voor financiële verslaggeving up-to-date zonder de boekhoudkundige vereisten voor bedrijfscombinaties te wijzigen.
- **Wijzigingen aan IAS 16, 'Materiële vaste activa'** verbieden een bedrijf het in mindering brengen van bedragen ontvangen uit de verkoop van geproduceerde artikelen op de kosten van een materiële vast actief, terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik. In plaats daarvan zal een bedrijf dergelijke verkoopopbrengsten en gerelateerde kosten in winst of verlies opnemen.
- **Wijzigingen aan IAS 37, 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa'** specificeren welke kosten een bedrijf opneemt in de beoordeling of een contract verliesgevend zal zijn.
- **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden** brengen kleine wijzigingen aan in IFRS 1 'Eerste toepassing van IFRS', IFRS 9 'Financiële Instrumenten', IAS 41 'Landbouwactiviteiten' en de illustratieve voorbeelden bij IFRS 16 'Leaseovereenkomsten'.
- **Wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 'Hervorming van rentevoetbenchmark' - Fase 2** (effectief vanaf 01/01/2021). Deze wijzigingen hebben betrekking op kwesties die van invloed kunnen zijn op de financiële verslaggeving na de hervorming van een rentebenchmark, inclusief de vervanging ervan door alternatieve rentebenchmarks. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2021, waarbij eerdere toepassing is toegestaan.

De volgende **standaard** is voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op

1 januari 2016 maar werd nog niet goedgekeurd door de EU. De Europese Commissie heeft besloten de goedkeuringsprocedure voor deze interimstandaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standaard:

- **IFRS 14, 'Wettelijke uitgestelde rekeningen'** (effectief vanaf 1 januari 2016). Dit betreft een tussentijdse standaard voor de boekhoudkundige verwerking van bepaalde bedragen die voortkomen uit wettelijk gereguleerde activiteiten. IFRS 14 is enkel van toepassing voor entiteiten die voor het eerst IFRS toepassen. De standaard laat toe dat deze entiteiten bij de eerste toepassing van IFRS hun waarderingsregels onder hun vorige algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes kunnen blijven toepassen voor de opname, waardering, het boeken van een bijzondere waardevermindering op en het niet langer opnemen van wettelijke uitgestelde rekeningen. De tussentijdse standaard voorziet ook een leidraad voor het selecteren en wijzigen van grondslagen voor financiële verslaggeving (bij eerste toepassing of later) en voor de presentatie en toelichting.

GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

De financiële informatie wordt opgesteld in euro (EUR), afgerond in duizenden. De ondernemingen van de Groep voeren hun boekhouding eveneens in euro (EUR).

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

GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE

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

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

Onder controle wordt verstaan dat Retail Estates nv rechtstreeks of onrechtstreeks het financiële en het operationele beleid van de dochteronderneming kan bepalen, recht heeft op de variabele kasstromen en de resultaten van deze dochteronderneming, en de mogelijkheid heeft om door middel van de controle over de dochteronderneming, haar variabele kasstromen te beïnvloeden.

OMZETTING VAN VREEMDE MUNTEN

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

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Afdekking van de reële waarde

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan reële waarde erkend.

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

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

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

Kasstroomafdekking

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

Waardering bij initiële opname

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

Wanneer vastgoed wordt verworven via een inbreng in natura worden de externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen afgetrokken van het eigen vermogen. De ingebrachte panden worden bij initiële opname gewaardeerd aan de inbrengwaarde.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke lease-overeenkomsten (naar aanleiding van de invoeging van IFRS 16), worden als een vastgoedbelegging beschouwd.

Waardering na initiële opname

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

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

De deskundigen voeren hun waardering uit conform nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van gereguleerde vastgoedvennootschappen (volgens de voorlopige besluiten, de deskundigen behouden zich het recht voor om de waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De reële waarde wordt specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een orderlijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum.

Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtstaksen. Het geschatte bedrag van overdrachtstaksen wordt onmiddellijk in resultaat afgeboekt bij initiële opname.

TOELICHTING BIJ DE OVERDRACHTSBELASTING IN BELGIË

In België is de overdracht van eigendom van een vastgoed onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste

twee elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,50% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waalse Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaamse Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 4% tot 8% volgens de Gewesten;
- erfpachtsovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 2%;
- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de overdrachtstaksen van 0% tot 12,50%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvindt.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van GVV's te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,50 mio EUR en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaalbedrag van 6 miljard

EUR, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,50%. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,50 mio EUR, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10% tot 12,50% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn. Er werd beslist om dit percentage te herzien indien nodig, per schijf van 0,5%. Gedurende 2016 werd een update van deze berekening uitgevoerd volgens de methodologie die werd toegepast in 2006 op basis van een staal van 305 grote of institutionele transacties (drempel 2,5 mio EUR) die plaatsvonden tussen 2013 en kwartaal 1 van 2016 (dit is 70% of 8,18 miljard van het geschat totaal aantal investeringstransacties gedurende deze periode). De experts concludeerden dat de drempel van 0,5% niet werd overschreden. Bijgevolg werd het gewogen gemiddelde van 2,5% behouden. Dit percentage zal om de 5 jaar of bij een verandering in de fiscale context geherevalueerd worden.

Retail Estates nv beschouwt zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Retail Estates beheert zijn vastgoed zoveel mogelijk op portefeuilleniveau ("retailcluster en retailparken", zie beheersverslag en hoofdstuk 'overzicht portefeuille' in het vastgoedverslag voor een overzicht van de clusters). Daarom wordt de reële waarde bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de objecten (conform de waardering aan "reële waarde" van zijn vastgoedschatters Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim). In overeenstemming met haar strategie heeft Retail Estates in principe niet de intentie om individuele eigendommen binnen de clusters met een investeringswaarde van minder dan 2,50 mio EUR te verkopen.

TOELICHTING BIJ DE OVERDRACHTSBELASTING IN NEDERLAND

De Nederlandse overdrachtsbelasting bedroeg 6% t.e.m. 31 december 2020. Per 1 januari 2021 is het overdrachtsbelastingtarief verhoogd naar 8 procent. Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt Retail Estates tussen 0,08% en 1% extra in rekening.

De éénmalige impact van de verhoging van het overdrachtsbelastingtarief bedraagt - 9,03 mio EUR en werd verwerkt in het resultaat van de portefeuille.

We verwijzen in dit verband naar het hoofdstuk "Verslagen van de vastgoeddeskundigen" in het vastgoedverslag. In het verslag van de Nederlandse vastgoeddeskundige Cushman&Wakefield, die de meerderheid van de Nederlandse panden taxeert wordt aangegeven dat: "voor woonboulevards ontbreekt het aan referenties voor prime deals onder het nieuwe fiscale regime per 1-1-2021 en voor de taxatiedatum. Deals die na de taxatiedatum plaatsvinden zullen moeten uitwijzen of kopers in hun prijsbepaling rekening houden met hogere kosten als gevolg van deze fiscale aanpassing, of dat beleggers bereid zijn een scherper rendement te hanteren voor woonboulevards. Een en ander zal afhangen van de duur van de lockdown en het daarmee samenhangende risicoprofiel waarmee kopers rekening houden."

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

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

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

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

Dergelijke werken worden zodra ze aanvangen in de geschatte waarde van het betreffende gebouw verwerkt (eerst voorlopig en na bezoek door de vastgoeddeskundige voor de definitieve waarde). De nog uit te voeren werken gaan in mindering van de waardering. Na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post "Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen" en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan het overgedragen resultaat. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of het gerealiseerde verlies te bepalen.

VASTE ACTIVA IN AANBOUW

Conform de aangepaste IAS 40-norm worden de vaste activa in aanbouw opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-afrekbare BTW.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn of tot de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet)), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een vast actief in aanbouw kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand of een bestaand pand waarvan de bestemming moet veranderd worden en aanzienlijke verbouwingen vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

Installaties, machines en uitrusting	20%
Meubilair	10%
Rollend materieel	20-33%
Informaticamaterieel	33%
Standaardsoftware	33%
Maatsoftware	10%-25%
Gebouwen eigen gebruik	3%
Technieken	6,66%

Lease-overeenkomst

In de beperkte gevallen waar Retail Estates leasingnemer is in lease-overeenkomsten (en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren), zal Retail Estates, als leasingnemer, een gebruiksrecht en bijhorende verplichting erkennen in de geconsolideerde jaarrekening. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, in overeenstemming met de waarderingregels beschreven bij Vastgoedbeleggingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen. De financieringskost wordt erkend in de rubriek "Verschil in de reële waarde van financiële activa en passiva".

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

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

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

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

Handelsvorderingen en andere vaste activa worden bij initiële opname gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

VASTGOEDCERTIFICATEN

Waardering

1. Algemeen principe

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

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

2. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 75%) in de uitgegeven certificaten (per 31 maart 2021 enkel toepasselijk op de vastgoedcertificaten "Distri-Land")

De beurskoers van deze vastgoedcertificaten, zoals blijkt uit de koerstabellen van Euronext van de tweede markt, kan niet als een betrouwbare referentie beschouwd worden gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat. Retail Estates nv wenst bij elke afsluiting van zijn rekeningen de waarde van zijn certificaten te herwaarderen in functie van:

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

Retail Estates nv investeert enkel in de certificaten van emissies die betrekking hebben op de financiering van perifeer winkelvastgoed. Het vastgoed waarvan de emittent eigenaar is, beantwoordt aan het type perifeer winkelvastgoed dat aansluit bij de beleggingsdoelstellingen van Retail Estates nv. Alhoewel Retail Estates nv juridisch gezien geen eigenaar is van dit vastgoed, beschouwt de vennootschap zich als de economische begunstigde en dit pro rata haar contractuele rechten als eigenaar van vastgoedcertificaten. Bovendien wordt de belegging in vastgoedcertificaten, in toepassing van de GVV-Wet, artikel 2, 5°, x, beschouwd als vastgoed.

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves. Op 31 maart 2021 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 15,56 mio EUR (15,44 mio EUR op 31 maart 2020) ten opzichte van de totale portefeuille van Retail Estates van 1.717,25 mio EUR.

Verwerking van coupon

1. Verwerking courant exploitatiesaldo

Als houder van de vastgoedcertificaten heeft Retail Estates nv pro rata de vastgoedcertificaten in zijn

bezit, een contractueel recht op een gedeelte van het exploitatiesaldo dat de emittent realiseert door het ontvangen van de huren en de betaling van de werkings- en onderhoudskosten. Vermits de volledige waardevermindering of waardeverhoging verwerkt wordt via de herschatting van de waarde van het vastgoedcertificaat, dient geen gedeelte van de coupon met betrekking tot het exploitatiesaldo beschouwd te worden als een vergoeding voor de waardevermindering van de gebouwen van de emittent. Bijgevolg wordt de volledige coupon behandeld als nettohuurinkomsten en als bedrijfsopbrengst verwerkt in de omzet.

2. Verwerking liquidatiesaldo bij verkoop van onroerende goederen

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

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

VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

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

Een onroerend goed wordt geboekt als een vast actief aangehouden voor verkoop als er een intentieverklaring tot verkoop getekend is.

VLOTTENDE ACTIVA

De vorderingen op hoogstens één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Bankdeposito's op zicht of termijn worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

EIGEN VERMOGEN

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

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

VERPLICHTINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum. Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend en verminderd met de transactiekosten. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd op basis van de effectieve-rentemethode, waarbij elk verschil tussen de initiële boekwaarde en de

aflossingswaarde erkend wordt als interestkost in de resultatenrekening over de duurtijd van de lening.

VOORDELEN AAN HET PERSONEEL EN AAN DE DIRECTIELEDEN

Retail Estates nv voorziet in een toegezegde pensioenbijdragenregeling voor zijn werknemers en voor zijn directieleden. Voor de directieleden wordt deze regeling toevertrouwd aan een verzekeringsmaatschappij die onafhankelijk is van de vennootschap.

De regeling voor werknemers verloopt grotendeels via het fonds van het paritair comité. Het gaat dus om een sectorplan, en het is de inrichter van dit pensioenplan (Fonds Tweede Pijler PC 323) die de wettelijke verantwoordelijkheden en verplichtingen moet dragen.

Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

VASTGOEDRESULTAAT

Het nettohuurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten, zijnde te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

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

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

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die ontvangen is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

VASTGOEDKOSTEN

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die betaald is of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedeeltelijk gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten bevatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen.

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

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

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

FINANCIEEL RESULTAAT

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

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar. De vennootschapsbelasting

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

EXIT TAX

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

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

**FINANCIEEL RISICOBEBEER
EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN**

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Retail Estates nv gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 93,02% van de lopende leningen afgedekt met een vaste rentevoet. Ook voor een groot deel van de nog te hernieuwen kredieten werd een rente-afdekking afgesloten. De gewogen gemiddelde interestvoet van de openbare GVV bedraagt 2,08%.

FINANCIERINGSRISICO

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van vijf à acht jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van de Groep. De Groep sluit 93,02% van haar leningen af tegen een vaste interestvoet of tegen een variabele interestvoet die onmiddellijk wordt omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

KREDIETRISICO

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

We verwijzen voor verdere details naar bijlagen 34 en 35.

Er zijn geen klanten die 10% of meer van de totale huurinkomsten uitmaken.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE

De geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen voor de boekjaren eindigend op 31 maart 2019 (p. 126-186 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018-2019) en 31 maart 2020 (p. 151-203 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019-2020) zijn in dit jaarverslag opgenomen door verwijzing. Kopieën van documenten die door verwijzing in dit jaarverslag zijn opgenomen, kunnen worden geraadpleegd via de website van de Vennootschap (www.retailstates.com).

6. OVERIGE BIJLAGEN

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

BIJLAGE 1

De daling van de huuroopbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de verkopen die het afgelopen boekjaar hebben plaatsgevonden alsook de tijdelijke verhoogde leegstand als gevolg van enkele faillissementen. Onderstaande huurinkomsten maken abstractie van toekomstige indexaties.

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

Huurinkomsten (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Op minder dan één jaar	112 524	115 025
Tussen één en vijf jaar	352 059	358 688
Op meer dan vijf jaar	388 237	391 861

Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle (Belgische) huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Als we rekening houden met deze bij wet toegekende opzegmogelijkheid is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de Belgische portefeuille 2,18 jaar. Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmarkt. De laatste drie jaar werden op een portefeuille van 992 panden in totaal 192 maanden aan huurvrije periodes gegeven. Er worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

Type huurovereenkomst

Voor haar Belgische gebouwen sluit de Groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar door de huurder na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervalddag. In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 jaar.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dienen bepaalde huurders een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

BIJLAGE 2

Met verhuur verbonden kosten (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-54	-50
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-2 149	-247
Totaal met verhuur verbonden kosten	-2 202	-296

BIJLAGE 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5 158	6 247
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5 440	5 877
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	10 599	12 124

BIJLAGE 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5 465	-6 507
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-6 702	-6 998
Totaal huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-12 167	-13 505

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

Deze rubriek bevat hoofdzakelijk de kosten van onroerende voorheffing, verzekering en nutsvoorzieningen. Naar aanleiding van de COVID-19 crisis waarbij de winkels gedurende een 3-tal maand in totaal gesloten waren, werd er in het huidige boekjaar bespaard om de gemeenschappelijke kosten, wat de daling ten opzichte van vorig jaar verklaard.

De gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) worden door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer risico's van brand, storm en waterschade dekken) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer

995,74 mio EUR. Dit bedrag vertegenwoordigt 57,99% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (1.717,25 mio EUR). De dekking is tot een door Retail Estates bepaald bedrag beperkt, in functie van de nieuwbouwwaarde. De waarde van de gronden moet, omwille van hun aard, niet verzekerd worden. Vaste activa aangehouden voor verkoop worden wel verzekerd.

Verzekeringen	31.03.2021	31.03.2020
Verzekeringspremies (in duizenden €)	1 036	986
Percentage van reële waarde gedekt door verzekeringen	57,99	54,82

BIJLAGE 5

Technische kosten (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Recurrente technische kosten	-1 614	-3 626
Structureel onderhoud	-1 614	-3 626
Niet-recurrente technische kosten	-666	-860
Occasioneel onderhoud	-666	-871
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-249	-164
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	249	175
Totaal technische kosten	-2 280	-4 486

Het structureel onderhoud betreft in hoofdzaak de regelmatige vernieuwing van parkings en dakbedekking. Het occasioneel onderhoud daarentegen bevat hoofdzakelijk onvoorzienbare kosten aan de ruwbouw van de verhuurde panden ten gevolge van slijtage, niet-verzekerde ongevallen en vandalisme. Naar aanleiding van de COVID-19 crisis werd er in de eerste twee kwartalen van het boekjaar bespaard op de structurele technische kosten. Vanaf kwartaal 3 werd het gepland onderhoud opnieuw uitgevoerd.

BIJLAGE 6

Commerciële kosten (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Makelaarscommissies	-120	-91
Publiciteit m.b.t. de gebouwen	-93	-452
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-283	-275
Andere	-12	-56
Totaal commerciële kosten	-509	-874

De commerciële kosten betreffen voornamelijk marketing-events voor de retailparken en erelonen met betrekking tot het onderhandelen van huurhernieuwingen en de opmaak van vergunningsaanvragen. Naar aanleiding van de COVID-19 crisis werd er bespaard op de marketingkosten met betrekking tot de retailparken, wat de daling ten opzichte van vorig jaar verklaart.

BIJLAGE 7

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Leegstandslasten van het boekjaar	-477	-564
Onroerende voorheffing leegstand	-389	-184
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-867	-748

In de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn de gebouwen die in het kader van een transitie tussen huurders voor beperkte tijd leegstaan en de leegstandslasten voor vaste activa in aanbouw (hoofdzakelijk onroerende voorheffing) inbegrepen. De kostprijs van de leegstaande gebouwen bedraagt per 31 maart 2021 0,86% van de ontvangen huurinkomsten, ten opzichte van 0,70% op 31 maart 2020.

BIJLAGE 8

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

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

Beheerskosten (in duizenden €)

- interne beheerskosten van het patrimonium	31.03.2021	31.03.2020
Kantoorkosten	-265	-186
Informatica	-223	-118
Andere	-43	-69
Huisvestingskosten	-195	-295
Erelonen aan derde partijen	-196	-242
Public relations, communicatie en advertenties	-39	-37
Personeelskosten	-2 554	-2 216
Bezoldigingen	-1 570	-1 484
Sociale zekerheid	-303	-266
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-46	-25
Andere	-634	-441
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	32	38
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting en software		
Totaal beheerskosten vastgoed	-3 217	-2 939

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

(in FTE)	31.03.2021	31.03.2020
Vastgoedafdeling	19,37	18,59
Totaal	31,70	31,60
Gemiddeld	30,90	29,90

Voor meer informatie omtrent de personeelskosten en de personeelsbezetting in het boekjaar 2019-2020 verwijzen we naar p. 175 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019-2020.

Voor meer informatie omtrent de personeelskosten en de personeelsbezetting in het boekjaar 2018-2019 verwijzen we naar p. 152 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018-2019.

BIJLAGE 9**Andere vastgoedkosten**

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Andere vastgoedkosten	-6	-3
Totaal andere vastgoedkosten	-6	-3

BIJLAGE 10

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

Algemene kosten van de

vennootschap (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Kantoorkosten	-249	-175
Informatica	-218	-127
Andere	-30	-48
Huisvestingskosten	-169	-194
Erelonen aan derde partijen	-855	-531
Recurrente	-208	-230
- Advocaten		
- Revisoren	-191	-239
- Andere	-17	9
Niet-recurrente	-638	-216
- Advocaten	-354	-23
- Notariskosten	-1	-24
- Consultants	-283	-169
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-9	-85
Public relations, communicatie en advertenties	-126	-129
Personeelskosten	-1 284	-1 177
Bezoldigingen	-700	-604
Sociale zekerheid	-155	-126
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-19	-39
Andere	-410	-408
Vergoeding bedrijfsleiding	-1 357	-1 250
Bestuurdersvergoedingen	-198	-233
Taksen en wettelijke kosten	-1 885	-1 904
Totaal algemene kosten	-6 123	-5 593

De stijging van de niet-recurrente erelonen is te wijten aan de verandering van de begeleidende consultant van het geïntegreerde technologie systeem dat momenteel wordt geïmplementeerd.

BIJLAGE 11**Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen**

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	42 958	7 678
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	43 783	8 275
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	825	597

Het voorbije boekjaar werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 43,79 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van 0,83 mio EUR. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopsopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de investeringswaarde van de vastgoeddeskundige en dus hoger is dan de reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige. Voor meer informatie verwijzen we naar hoofdstuk 3 van dit verslag, Beheersverslag.

BIJLAGE 12**Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	17 437	13 532
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-23 400	-18 716
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 963	-5 183
	31.03.21	31.03.20
Ander portefeuilleresultaat	992	-298

Het anderportefeuilleresultaat heeft vooral betrekking op uitgestelde belastingen met betrekking tot het Nederlandse vastgoed.

BIJLAGE 13**Financiële opbrengsten**

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Geïnde interesten en dividenden	0	0
Andere	232	55
Totaal financiële opbrengsten	232	55

BIJLAGE 14**Netto interestkosten**

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Nominale interesten op leningen ¹	-20 732	-19 372
Andere interestkosten ²	140	97
Totaal netto interestkosten	-20 592	-19 275

¹ Bevat eveneens de interesten op IRS'en (financiële instrumenten).

² Geactiveerde intercalaire interesten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van vaste activa in aanbouw. De interesten worden geactiveerd aan een interestvoet van 2,13%.

De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 2,08% per 31 maart 2021 tegenover 2,13% per 31 maart 2020 (inclusief de interestkost van de afgesloten indekkingsinstrumenten). De vennootschap heeft bijna al haar kredieten afgesloten als investeringskredieten met vaste rentevoet of als langlopende kredieten met variabele rentevoet waarop, mits een swap-overeenkomst, een vaste interestvoet werd bedongen. De evolutie van de interest cover ratio, het nettohuurresultaat versus interestlasten op leningen bedraagt 4,84 % op 31 maart 2021 ten opzichte van 5,56 % het jaar voordien. De vennootschap heeft met enkele van haar bankiers en obligatiehouders een interest cover ratio afgesproken van minimaal 2. We verwijzen naar bijlage 35 voor het overzicht van alle swaps en caps.

Als er geen rekening gehouden wordt met de afgesloten indekkingsinstrumenten bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 1,45%.

BIJLAGE 15**Andere financiële**

kosten (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Bankkosten en andere commissies	-70	-96
Totaal andere financiële kosten	-70	-96

BIJLAGE 16**Vennootschapsbelasting**

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Onderneming	43	-550
1. Vennootschapsbelasting	102	-550
Belasting van het lopende jaar	-296	-62
Correctie van vorig boekjaar	398	-488
2. Exit tax	-59	
Dochterondernemingen	-2 442	-2 494
1. Vennootschapsbelasting	-2 384	-2 870
Belasting van het lopende jaar	-2 384	-2 870
Correctie van vorig boekjaar		
2. Exit tax	-59	376
Totaal vennootschapsbelasting	-2 399	-3 044

Een GVW is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormaal goedgeunstige voordelen. Uitgestelde belastingen worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 15% indien de respectievelijke raden van bestuur van Retail Estates nv en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de openbare GVV.

De dochtervennootschappen in Nederland vallen niet onder het GVW stelsel of een gelijkaardig Nederlands stelsel. De inkomsten van de Nederlandse vennootschappen worden aldus belast via de van

toepassing zijnde vennootschapsbelasting, op dit moment 25%.

BIJLAGE 17

Aantal aandelen	31.03.2021	31.03.2020
Bewegingen van het aantal aandelen		
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	12 630 414	11 422 593
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	12 665 763	12 630 414
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12 665 763	12 630 414
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	12 652 011	12 359 942

BIJLAGE 18**Berekening van de uitkeerbare winst (in duizenden €) - statutair**

	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat	60 986	58 641
+ Afschrijvingen	378	351
+ Waardeverminderingen	3 014	456
- Terugneming van waardeverminderingen	-1 128	-510
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-2 674	6 216
+/- Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	4 238	1 077
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	7	-471
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw	559	3 647
Gecorrigeerd resultaat (A)	65 381	69 407
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	869	1 347
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	869	1 347
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar		
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
Netto vermindering schuldenlast		
Uitkeerbaar resultaat	65 381	69 407

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

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op 20 augustus 2020 werden 35.349 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 61,60 EUR. De kapitaalverhoging betreft een inbreng in natura in de context van een keuzedividend. 5,60 % van de aandeelhouders heeft gekozen voor inschrijving op nieuwe aandelen. De nieuwe aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2020.

Ingevolge deze kapitaalverhoging bedroeg het totale kapitaal van Retail Estates nv op 31 maart 2021 284.984.601,97 EUR vertegenwoordigd door 12.665.763 volledig volgestorte gewone aandelen.

Berekening van de uitkeerbare winst (in duizenden €) - geconsolideerd	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat	61 436	58 098
+ Afschrijvingen	407	364
+ Waardeverminderingen	3 659	591
- Terugneming van waardeverminderingen	-1 743	-596
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-2 674	6 216
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-825	-597
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw	4 971	5 481
Gecorrigeerd resultaat (A)	65 231	69 558
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	2 016	1 787
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	2 016	1 787
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar		
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
Netto vermindering schuldenlast		
Uitkeerbaar resultaat	65 231	69 558

De andere niet-monetaire bestanddelen ten belope van -2,67 mio EUR betreffen de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw bestaan enerzijds uit het resultaat op de portefeuille ten belope van -5,96 mio EUR en anderzijds uit "ander portefeuilleresultaat". Het aandeel van het niet-uitkeerbaar resultaat van de dochtervennootschappen betreft de variaties in de reële waarde van de dochtervennootschappen.

Conform artikel 13 van het GVV-KB dient de GVV ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal:

1° 80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C (GVV-KB) opgenomen schema; en

2° de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Het afgelopen boekjaar is er een vermindering van de schuldenlast geweest maar de vennootschap heeft dit buiten beschouwing gelaten voor de berekening van zijn minimale uitkering.

BIJLAGE 19

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €) - statutair	31.03.2021	31.03.2020
Gewone nettowinst	60 986	58 641
Verwaterde nettowinst	60 986	58 641
Uitkeerbare winst	65 381	69 407
Minimum uit te keren winst	52 305	55 526
Vooropgesteld brutodividend	56 996	55 574
Pay-out ratio	87,17%	80,07%

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €) - geconsolideerd	31.03.2021	31.03.2020
Gewone nettowinst	61 436	58 098
Verwaterde nettowinst	61 436	58 098
Uitkeerbare winst	65 231	69 558
Minimum uit te keren winst	52 185	55 646
Vooropgesteld brutodividend	56 996	55 574
Pay-out ratio	87,38%	79,90%

BIJLAGE 20

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2 100	1 029	7 703	3 938
Aanschaffingen	497	1 071	266	4 056
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-311	-290
Overboekingen van (naar) andere posten				
Per einde van het boekjaar	2 597	2 100	7 658	7 703
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	958	886	1 157	1 128
Saldo overgenomen vennootschappen				
Afschrijvingen ³	85	72	322	292
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-247	-263
Overboekingen van (naar) andere posten				
Per einde van het boekjaar	1 043	958	1 232	1 157
Nettoboekwaarde	1 553	1 142	6 426	6 545

³ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa worden in de resultatenrekening opgenomen in de posten 'beheerskosten van het vastgoed'. De afschrijvingen m.b.t. auto's worden opgenomen onder de personeelskosten.

BIJLAGE 21

Investerings- en herwaarderings tabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen ⁴		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 661 753	1 529 629	1 791	17 406	1 663 544	1 547 035
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen	3 308				3 308	0
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen						
Geactiveerde financieringskosten	140	39			140	39
Aankoop van vastgoedbeleggingen	86 585	107 752			86 585	107 752
Investerings die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	4 295	2 309		2	4 295	2 311
Inbreng van vastgoedbeleggingen		3 618			0	3 618
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen					0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	-24 206	-4 293	-18 752	-3 385	-42 958	-7 678
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-25 582	-289	25 582	180	0	-109
Andere overdrachten	505	13 702	-690	-11 747	-185	1 955
Verwerving vaste activa in aanbouw	16 411	13 958			16 411	13 958
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	13 019	7 197			13 019	7 197
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-13 019	-7 351			-13 019	-7 351
Variatie in de reële waarde (+/-)	-5 964	-4 518	1	-665	-5 963	-5 183
Per einde van het boekjaar	1 717 246	1 661 753	7 931	1 791	1 725 177	1 663 544
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	1 789 397	1 719 120	8 129	1 807	1 797 526	1 720 927

⁴ Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen in boekjaar 2020-2021 4,30 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 13,02 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening en 16,41 mio EUR geïnvesteerd in de ontwikkeling voor eigen rekening.

Voor de evoluties in vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop verwijzen we naar het beheersverslag "Commentaar bij de

geconsolideerde rekeningen boekjaar 2020-2021".

Zoals vermeld in de waarderingsregels worden de vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare BTW.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op

een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn of tot de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

IFRS 13

IFRS 13 heeft een uniform raamwerk geïntroduceerd voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een orderlijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

WAARDERINGSMETHODOLOGIE

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. De waardering van de vastgoedbeleggingen gebeurt aan reële waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting zoals beschreven in de "Grondslagen voor financiële verslaggeving" eerder in het financieel verslag).

De methodes die gebruikt worden door de onafhankelijke vastgoedschatters zijn de volgende:

De investeringswaarde wordt meestal berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

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

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

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde:

Land	Methode	Input	31.03.2021		31.03.2020	
			Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
België	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,00%-10%	6,34%	5,00%-9,25%	6,42%
		Jaarlijkse huur (EUR/m ²)	33,86-247,62	105,16	33,86-249,68	103,87
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-603m	103m	0m-528m	105m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-43m	26m	0m-50m	24m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/
	DCF	Verdisconteringsvoet (%)	6%-8,50%	7,58%	5,87%-8,6%	6,27%
		Jaarlijkse huur (EUR/m ²)	33,86-247,62	105,16	33,86-249,68	103,87
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-603m	103m	0m-528m	105m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-43m	26m	0m-50m	24m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/
Nederland	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,85%-12,53%	6,90%	5,85%-11,33%	6,91%
		Jaarlijkse huur (EUR/m ²)	34,59-213,19	96,42	34,35-225,44	98,1
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-120m	47m	0m-120m	44m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-120m	47m	0m-120m	44m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/

SENSITIVITEIT VAN WAARDERINGEN

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt (ceteris paribus): het effect van de stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met 17,17 mio EUR. Het effect van een stijging (daling) van de huurinkomsten met 2% of 5% is lineair. Het effect van een stijging van de yield met 100 bps geeft aanleiding tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 229,27 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 312,80 mio EUR.

WAARDERINGSPROCES

Het waarderingsproces met betrekking tot de vastgoedsschattingen wordt bepaald door de CEO en CFO, na goedkeuring door het auditcomité.

Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met een onafhankelijke vastgoeddeskundige per land, om ervoor te zorgen dat de specifieke kenmerken van elke geografische regio correct weerspiegeld worden. De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd. De waarderingsmethode (zie supra) wordt bepaald door de vastgoeddeskundige. De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan het object, waarna een gedetailleerd vastgoedverslag wordt opgesteld en tevens drie desktop reviews.

De verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zijn gebaseerd op:

- Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, eventuele huurkortingen, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel systeem en beheersysteem van de openbare GVV en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de Vennootschap.
- Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen. De assumpties hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de controller van de vennootschap, alsook door het management van de openbare GVV. Elk kwartaal worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen (versus vorig kwartaal en vorig jaar) vergeleken en geanalyseerd. Op basis hiervan volgt een bespreking van het management met de vastgoeddeskundige die tot doelstelling heeft alle data met betrekking tot de verschillende sites accuraat en volledig te reflecteren in de schattingen. Tenslotte worden de finale vastgoedsschattingen voorgesteld aan het auditcomité.

IMPACT VAN DE OVERGENOMEN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Gedurende boekjaar 2020-2021 werd de controle verworven over de vennootschap Inducom NV voor een bedrag van 2,25 mio EUR. De overname van de vennootschap werd betaald in cash. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 3,23 mio EUR, een variatie in het werkkapitaal van -0,98 mio EUR.

De desinvesteringen van het boekjaar 2020-2021 resulteerden in een daling van de vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop met 42,96 mio EUR.

Gedurende het boekjaar 2019-2020 werd het resterend aantal aandelen (50%) van de vennootschap Blovan verworven voor een totaalbedrag van 2,25 mio EUR. Om de betrokkenheid van de verkopers te waarborgen in afwachting van de herontwikkeling van de site hebben deze nog recht op een deelname in de operationele winsten. Bovendien genieten ze nog van potentiële uitgestelde meerwaarden indien de site op langere termijn kan herontwikkeld worden voor detailhandelsactiviteiten.

BIJLAGE 22

Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop (in duizenden €)

	31.03.2021	31.03.2020
Activa aangehouden voor verkoop	7 931	1 791
Totaal activa aangehouden voor verkoop	7 931	1 791

De activa aangehouden voor verkoop betreffen activa waarvoor een intentie tot verkoop is getekend, maar waarvan de akte nog niet werd verleden. Deze activa worden normaal gezien binnen het jaar verkocht. Panden worden slechts overgeboekt naar de activa gehouden voor verkoop indien er een intentieverklaring getekend is met de potentiële koper. Er worden geen minwaarden verwacht op deze activa naar aanleiding van de verkoop.

Op 31 maart 2021 betreffen deze activa 7,93 mio EUR reële waarde. Het betreft 0,34 mio EUR voor een winkelpand en 7,59 mio EUR voor de retailcluster Keerdok in Mechelen. Van de 9 huurders op deze site gingen er 2 in falen. De leegstand zal verder stijgen naar het einde van 2021 en 2022 door de verhuizing van andere huurders naar het nieuwe retailpark Malinas. De perspectieven op wederverhuuring bestaan maar zijn ongunstig door het overaanbod aan nieuwe winkels. Theoretisch is verhuuring nog steeds mogelijk voor de bestaande gebouwen binnen het kader van de huidige vergunningen en dit voor langere termijn. De invoering van het RUP Keerdok heeft de site op langere termijn bestemd voor woningbouw maar tast de geldigheid van de huidige vergunningen niet aan. Momenteel wordt in samenwerking met de andere eigenaars van verschillende percelen op de site een

haalbaarheidsstudie uitgevoerd door 2 ontwikkelaars van residentieel vastgoed in exclusiviteit elk voor een deel van de site. De resultaten van deze haalbaarheidsstudie dienen op 30 september 2021 bekend te zijn en dienen toe te laten om vast te stellen of de waarde van de gebouwen kan gerecupereerd worden in het kader van een vastgoedpromotie.

BIJLAGE 23

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Handelsvorderingen	9 479	5 674
Op te stellen facturen	713	1 372
Dubieuze debiteuren	-3 594	-1 567
Te innen opbrengsten		
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	225	193
Andere	13	13
Totaal handelsvorderingen	6 837	5 686

De uitstaande handelsvorderingen bedragen 5,74 mio EUR waarvan 2,92 mio EUR nog niet is vervallen en voornamelijk betrekking heeft op vooruitgefactureerde huurbedragen in Nederland. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de bankgaranties, en de voorzieningen die werden aangelegd voor mogelijke financiële akkoorden met Nederlandse huurders over de kwijtschelding van een gedeelte van de huur voor de gesloten periodes - is er geen verder kredietrisico op de handelsvorderingen op 31 maart 2021 (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Voor meer details over de coupon Distri-Land verwijzen we naar het hoofdstuk "Vastgoedcertificaten" in de waarderingsregels dat eerder in dit financieel verslag werd opgenomen.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel (in duizenden €)

	31.03.2021	31.03.2020
Per einde van het vorige boekjaar	-1 566	-1 572
Uit overgenomen vennootschappen		
Toevoegingen	-3 473	-597
Terugnages	1 358	338
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	88	265
Per einde van het boekjaar	-3 593	-1 566

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

Handelsvorderingen - Ouderdomsstructuur

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Vervallen < 30 dagen	57	231
Vervallen 30-90 dagen	2 044	126
Vervallen > 90 dagen	727	-82
Niet vervallen	2 915	3 618

Gebaseerd op historische informatie en behoudens significante wijzigingen in de dubieuze debiteuren blijkt dat de boekhoudkundige behandeling van dubieuze debiteuren zoals bedoeld in IFRS 9 geen materiële impact heeft op de financiële staten.

BIJLAGE 24

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Belastingen		
Terug te vorderen BTW		
Terug te vorderen roerende voorheffing		
Terug te vorderen onroerende voorheffing	1 628	1 898
Bezoldigingen en sociale lasten		
Andere	11 699	3 792
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13 328	5 690

BIJLAGE 25

Geldmiddelen en kasequivalenten (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Banken	3 681	98 082
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	3 681	98 082

BIJLAGE 26

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	59	85
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1 724	935
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	482	451
Andere	292	288
Totaal overlopende rekeningen actief	2 558	1 759

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

BIJLAGE 27

Eigen vermogen
Kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging (in duizenden €)	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (in duizenden €)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
12/07/1988	Oprichting	-	74	3 000	3 000
27/03/1998	IPO en 1 ^e notering op Euronext Brussel	20 563	20 637	1 173 212	1 176 212
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5 131	15 505	-	1 176 212
30/04/1999	Fusie door overneming	1 385	16 891	283 582	1 459 794
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2 267	14 624	-	1 459 794
30/04/1999	Incorporatie verlies	-174	14 451	-	1 459 794
30/04/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4 793	19 244	-	1 459 794
30/04/1999	Storting in speciën	10 854	30 098	823 348	2 283 142
1/07/2003	Storting in speciën	12 039	42 137	913 256	3 196 398
31/12/2003	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4 907	47 043	372 216	3 568 614
5/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33 250	80 294	-	3 568 614
5/11/2004	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80 293	-20	3 568 594
10/08/2005	Fusie door absorptie	1	80 294	130	3 568 724
21/11/2006	Fusie door absorptie	10	80 303	228	3 568 952
30/11/2007	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3 804	84 107	169 047	3 737 999
30/06/2008	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1 882	85 989	83 632	3 821 631
5/09/2008	Inbreng in natura	534	86 523	23 750	3 845 381
30/04/2009	Inbreng in natura	5 625	92 148	250 000	4 095 381
24/11/2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	6 944	99 092	308 623	4 404 004
5/02/2010	Inbreng in natura	4 380	103 472	194 664	4 598 668
31/03/2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	910	104 382	40 459	4 639 127
05/05/2010	Inbreng in natura	3 288	107 671	146 135	4 785 262
21/06/2010	Inbreng in natura	2 662	110 332	118 293	4 903 555
30/11/2010	Inbreng in natura	2 212	112 544	98 301	5 001 856
30/11/2010	Inbreng in natura	1 280	113 824	56 872	5 058 728
30/11/2010	Inbreng in natura	66	113 890	2 935	5 061 663
16/06/2011	Inbreng in natura	1 989	115 879	88 397	5 150 060
27/06/2011	Inbreng in natura	5 520	121 399	245 348	5 395 408
30/03/2012	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	937	122 336	41 666	5 437 074
4/07/12	Inbreng in natura	4 694	127 030	208 607	5 645 681
27/07/12	Inbreng in natura - keuzedividend	3 768	130 798	167 441	5 813 122
28/06/13	Inbreng in natura	540	131 338	24 009	5 837 131
28/06/13	Kapitaalverhoging in cash	32 699	164 037	1 453 280	7 290 411
28/11/14	Inbreng in natura	6 054	170 091	269 062	7 559 473
28/05/15	Kapitaalverhoging in cash	28 345	198 436	1 259 740	8 819 213
29/01/16	Inbreng in natura	1 060	199 496	47 107	8 866 320
14/12/16	Inbreng in natura	2 604	202 100	115 735	8 982 055
14/12/16	Inbreng in natura	588	202 688	26 153	9 008 208

Evolutie van het kapitaal (vervolg)

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging (in duizenden €)	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (in duizenden €)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
5/04/17	Inbreng in natura	3 924	206 612	174 404	9 182 612
29/06/17	Inbreng in natura	4 500	211 112	200 000	9 382 612
29/03/18	Inbreng in natura	1 890	213 002	83 973	9 466 585
29/03/18	Inbreng in natura	519	213 521	23 076	9 489 661
27/04/18	Kapitaalverhoging in cash	42 704	256 225	1 897 932	11 387 593
26/09/18	Inbreng in natura	788	257 013	35 000	11 422 593
1/04/19	Inbreng in natura	900	257 913	40 000	11 462 593
1/04/19	Inbreng in natura	630	258 543	28 000	11 490 593
24/06/19	Inbreng in natura - keuzedividend	7 584	266 127	337 063	11 827 656
26/06/19	Inbreng in natura	16 875	283 002	750 000	12 577 656
22/07/19	Inbreng in natura	1 187	284 189	52 758	12 630 414
20/08/20	Inbreng in natura - keuzedividend	795	284 985	35 349	12 665 763

Het kapitaal bedraagt per 31 maart 2021 284.984.601,97 EUR en wordt vertegenwoordigd door 12.665.763 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen vertegenwoordigt 1 stem op de algemene vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen de noemer voor de kennisgeving in het kader van de transparantiemeldingen.

Het verschil tussen het kapitaal zoals hierboven vermeld en het kapitaal dat wordt opgenomen in de geconsolideerde balans wordt veroorzaakt door de kosten van kapitaalverhoging die in mindering werden gebracht in de geconsolideerde balans.

Het kapitaal is volledig volgestort.

We verwijzen naar artikel 6 van de statuten van Retail Estates nv, opgenomen in het hoofdstuk "Permanent document" verder in dit verslag.

BIJLAGE 28

Evolutie uitgiftepremies

(in duizenden €)		Uitgifte- premies
Datum	Verrichting	
Vorig boekjaar		315 410
20/08/20	Inbreng in natura	1 382
Totaal uitgiftepremies 31/03/2020		316 792

BIJLAGE 29

Andere langlopende financiële

verplichtingen (in duizenden €) 31.03.2021 31.03.2020

Toegelaten afdekkings- instrumenten (zie ook bijlage 35)	25 216	28 957
Andere		
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen	25 216	28 957

BIJLAGE 30

Handelsschulden

en andere kortlopende
schulden (in duizenden €) 31.03.2021 31.03.2020

Exit tax	399	959
Andere	23 953	14 426
Handelsschulden	659	221
Te ontvangen facturen	16 288	9 138
Belastingsschulden	6 017	4 297
Andere kortlopende schulden	989	770
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	24 352	15 385

De stijging van ontvangen facturen wordt voornamelijk verklaard door de credit nota's die werden voorzien als op te maken om eventuele akkoorden n.a.v. de verplichte winkelsluiting in Nederland. Daarnaast hebben de te ontvangen facturen voor-

namelijk betrekking op bestellingen in uitvoering met betrekking tot het vastgoed, onroerende voorheffing en gemeenschappelijke lasten binnen de retailparken die kunnen doorgerekend worden.

BIJLAGE 31

Exit tax (in duizenden €) 31.03.2021

	31.03.2021
Saldo per einde van het vorige boekjaar	959
Aangroei in de loop van het boekjaar	46
Voorafbetalingen	-38
Afrekeningen	-568
Per einde van het boekjaar	399

De 'Exit tax' heeft betrekking op de verschuldigde belastingen op de latente meerwaarde van vastgoed van overgenomen vastgoedvennootschappen die zal dienen betaald te worden op het moment van fusie van die vennootschappen met de openbare GVV Retail Estates nv. Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de verschuldigde exit tax ten opzichte van het vorige boekjaar.

BIJLAGE 32

Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €) 31.03.2021 31.03.2020

	31.03.2021	31.03.2020
Te betalen dividenden	1	34
Andere	703	781

Totaal andere kortlopende verplichtingen 705 815

BIJLAGE 33

Overlopende rekeningen (in duizenden €) 31.03.2021 31.03.2020

	31.03.2021	31.03.2020
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	6 082	5 368
Gelopen, niet vervallen interesten en andere financiële kosten	3 589	3 448
Andere	44	389
Totaal overlopende rekeningen	9 715	9 206

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

BIJLAGE 34

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen

(in duizenden €) 31.03.2021 31.03.2020

	31.03.2021	31.03.2020
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	587 324	642 707
Obligatielening	175 087	159 217
Subtotaal	762 411	801 924
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	17 683	52 743
Obligatielening	29 997	
Thesauriebewijzen	82 000	74 250
Subtotaal	129 680	126 993
Totaal	892 091	928 917

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen - exclusief interestlasten

(in duizenden €) 31.03.2021 31.03.2020

	31.03.2021	31.03.2020
Tussen één en twee jaar	103 530	91 638
Tussen twee en vijf jaar	404 028	336 504
Meer dan vijf jaar	254 853	373 781

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente

(in duizenden €)⁴ 31.03.2021 31.03.2020

	31.03.2021	31.03.2020
Leningen aan een variabele rente	466 614	572 829
Leningen aan een vaste rente	425 477	356 088

4. Zonder rekening te houden met afdekkingsinstrumenten

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten

(in duizenden €) 31.03.2021 31.03.2020

	31.03.2021	31.03.2020
Vervallende binnen het jaar	0	4 000
Vervallende na één jaar	277 562	173 862

82,00 mio EUR van de niet gebruikte kredietlijnen wordt gebruikt als backup lijn voor de opgenomen bedragen van het commercial paper programma

Inschatting van de toekomstige interestlasten Totale toekomstige interestlast 31.03.2021 31.03.2020

	31.03.2021	31.03.2020
Binnen één jaar	18 491	19 722
Tussen één en vijf jaar	62 683	64 776
Meer dan vijf jaar	4 827	15 860
Totaal	86 001	100 358

In de loop van het boekjaar was er een netto afname van de financiële verplichtingen met 36,69 mio EUR. Er werden 153,25 mio EUR nieuwe leningen afgesloten of bestaande leningen werden verlengd, 189,94 mio EUR leningen liepen af en werden terugbetaald. Daarnaast zijn er ook nog kosten gepaard aan de uitgifte van obligaties die gespreid in resultaat worden genomen.

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Structuur van de financiële schulden:

Op 31 maart 2021 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 895,80 mio EUR.

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Langlopende verplichtingen:

- 587,32 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over verschillende banken
- 2,71 mio EUR financiële leasing
- 175,09 mio EUR obligatieleningen

(in duizenden EUR)	31.03.2021	31.03.2020
Bilaterale kredieten	587,32	642,71
Financiële leasing	2,71	2,87
Obligatielening	175,09	159,22

Dit is een daling van 39,68 mio EUR ten opzichte van vorig jaar.

Voor wat betreft de bilaterale kredieten werd er eind vorig boekjaar tijdelijk een wentelkrediet opgenomen voor een bedrag van ongeveer 54 mio EUR ter financiering van de aankoop van het Retailpark "De Bossche Boulevard" op 7 april 2020. Van dit krediet werd een groot deel tijdens het afgelopen boekjaar terugbetaald.

Verder werden nieuwe obligatieleningen ten belope van 46 mio uitgegeven, onder andere ter vervanging van een bestaande obligatielening van 30 mio EUR die eind april 2021 diende terugbetaald te worden en dus overgeboekt werd naar korte termijn.

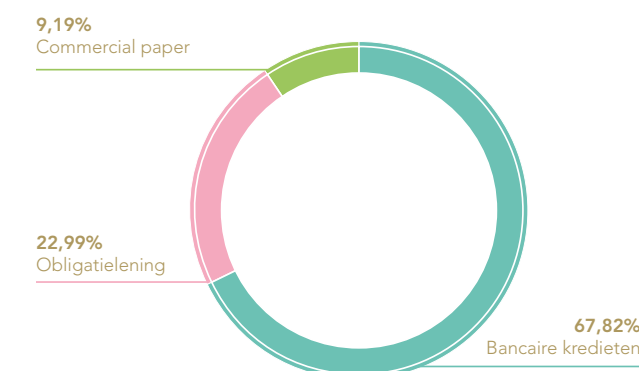
Kortlopende verplichtingen:

- 17,68 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn, gespreid over verschillende banken
- 82,00 mio EUR Commercial Paper
- 30 mio EUR obligatieleningen

(in duizenden EUR)	31.03.2021	31.03.2020
Bilaterale kredieten	17,68	52,74
Commercial Paper	82,00	74,25
Obligatielening	30,00	0

Dit is een verhoging van 2,69 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. Dit is voornamelijk te verklaren door een verhoging van het commercial paper programma met 7,75 mio EUR en een overboeking van een obligatielening van lange termijn naar korte termijn van 30 mio EUR. Een investeringskrediet ten belope van 31 mio EUR werd verlengd.

STRUCTUUR FINANCIËLE SCHULDEN



93,02% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract. Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 maart 2021 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 62,27 mio EUR werd

rekening gehouden met de Euribor verwachtingen op datum van dit verslag en een bancaire marge.

De vennootschap heeft 6 obligatieleningen uitgegeven:

- 30 mio EUR, uitgegeven op 23 april 2014 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 3,56%. Deze obligatielening werd op 23 april 2021 terugbetaald.
- 30 mio EUR, uitgegeven op 29 april 2016 met een looptijd van 10 jaar, waarvan 4 mio EUR aan een vaste rentevoet van 2,84% en 26 mio EUR aan een variabele rentevoet (Euribor 3 maand + 2,25%)
- 25 mio EUR, uitgegeven op 10 juni 2016 met een looptijd van 10 jaar, aan een rentevoet van 2,84%
- 75 mio EUR uitgegeven op 18 december 2019 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 2,15%
- 30 mio EUR uitgegeven op 9 december 2020 met een looptijd van 5 jaar, aan een rentevoet van 1,991%
- 16 mio EUR uitgegeven op 26 maart 2021 met een looptijd van 8 jaar, aan een rentevoet van 2,897%

Analyse van de interestlasten - interestsensitiviteit

De mate waarin Retail Estates nv zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates nv een voorzichtige en conservatieve strategie (zie hierboven). Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat. Er is wel een impact van intereststijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien de interestvoet met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van 28,12 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan 26,75 mio EUR via resultaat zou worden genomen en 1,37 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen. Indien de interestvoet met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van 26,85 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de

reële waarde van financiële activa en passiva waarvan 25,60 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en 1,25 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen.

Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Vervaldagen

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van Retail Estates per 31 maart 2021 bedraagt 3,95 jaar ten opzichte van 4,42 het jaar voordien. Op 31 maart 2021 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 195,56 mio EUR. Dit is exclusief de backuplijnen voor Commercial Paper ten belope van 82,00 mio EUR.

BIJLAGE 35

Financiële instrumenten op 31 maart 2021

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum (in duizenden €)	Categorieën	Niveau	31.03.2021		31.03.2020	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	C	2	1 030	1 030	1 030	1 030
Leningen en vorderingen	A	2	2 418	2 418	1 658	1 658
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	20 165	20 165	11 376	11 376
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	3 681	3 681	98 082	98 082
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			27 294	27 294	112 147	112 147
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2				
Kredietinstellingen	A	2	587 324	606 240	642 707	643 933
Obligatielening	A	2	175 087	191 724	159 217	162 319
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2	28 957	28 957	28 957	28 957
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2	129 680	129 680	126 993	126 993
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	2/3	25 057	25 057	16 200	16 200
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			946 105	981 658	974 074	978 402

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- B. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als afdekkingsinstrument die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen worden vastgesteld voor de betrokken activa of passiva.

De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubriek 'overige financiële verplichtingen' betreft interest rate swaps waarvan de reële waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde:
 - hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden),
 - hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

De reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet wordt geraamd aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep.

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie.

Retail Estates nv heeft op 31 maart 2021 466,61 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 425,48 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet¹. 93,02% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract. De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd, stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde. De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentevoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van het boekjaar 2020-2021, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep. Deze reële

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

waarde van de schulden met vaste rentevoet wordt in de onderliggende tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs.

Financiële schulden met vaste rentevoet	31.03.2021		31.03.2020	
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	425 477	461 030	356 088	360 416

Financiële instrumenten aan reële waarde

Reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief	-25 216	-28 957
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief		
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	-25 216	-28 957

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps, floors en caps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Er werd 4,16 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft 0,42 mio EUR betrekking op het lineair afwaarderen van de waarde op 31 december 2015 van de financiële instrumenten die niet langer kwalificeren als kasstroomafdekkingstransacties en 3,74 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2020 tot 31 maart 2021. Swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

Overzicht financiële instrumenten:

Andere langlopende verplichtingen	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Variabele rentevoet	Notioneel bedrag		Hedge accounting
					(in duizenden €)	Type derivaat	
1	03/2009	12/2023	3,89%	Euribor 3 M +	2 345	IRS	NEEN
2	06/2017	06/2024	1,29%	Euribor 3 M +	35 000	IRS	NEEN
3	07/2016	04/2026	1,26%	Euribor 3 M +	26 000	IRS	JA
4	06/2016	06/2021	1,03%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	JA
5	06/2019	06/2024	1,49%	Euribor 3 M +	30 000	IRS	NEEN
6	03/2018	03/2026	1,10%	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NEEN
7	12/2018	12/2026	1,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
8	01/2018	01/2026	0,74%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
9	03/2018	03/2026	0,88%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
10	03/2018	03/2025	0,78%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
11	06/2016	06/2021	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	JA
12	07/2016	04/2026	-2,25%	Euribor 3 M +	26 000	FLOOR	JA
13	03/2018	03/2026	0,00%	Euribor 3 M +	20 000	FLOOR	NEEN
14	12/2018	12/2026	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	FLOOR	NEEN
15	07/2018	01/2023	0,80%	Euribor 3 M +	20 000	IRS	NEEN
16	07/2018	10/2025	1,52%	Euribor 3 M +	15 000	IRS	NEEN
17	09/2018	09/2022	0,91%	Euribor 3 M +	21 000	IRS	NEEN
18	10/2018	10/2024	1,19%	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NEEN
19	03/2022	03/2024	0,52%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NEEN
20	10/2023	06/2026	0,68%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NEEN
21	12/2024	12/2028	0,70%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
22	12/2024	12/2028	0,72%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
23	03/2024	03/2029	0,34%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
24	03/2024	03/2029	0,37%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
25	06/2024	03/2029	0,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
26	06/2024	03/2029	0,03%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
27	06/2024	06/2029	0,00%	Euribor 3 M +	50 000	IRS	NEEN
28	12/2026	12/2029	-0,06%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
29	06/2021	06/2027	0,85%	Euribor 3 M +	60 000	IRS	NEEN
30	06/2022	06/2026	0,63%	Euribor 3 M +	25 000	IRS	NEEN
31	06/2022	06/2026	0,83%	Euribor 3 M +	10 000	IRS	NEEN
32	06/2022	06/2026	0,62%	Euribor 3 M +	14 000	IRS	NEEN
33	06/2021	03/2022	0,00%	Euribor 3 M +	25 000	CAP	NEEN
34	09/2021	12/2022	0,25%	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NEEN
35	12/2020	12/2023	0,25%	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NEEN
36	12/2022	03/2025	0,25%	Euribor 3 M +	25 000	CAP	NEEN
37	06/2020	06/2022	0,00%	Euribor 3 M +	50 000	CAP	NEEN

Opdeling volgens de maturiteit van de liquiditeitsverplichting verbonden aan de afgeleide producten - (in duizenden €) 31.03.2021

Tussen nul en twee jaar	992
Tussen twee en vijf jaar	12 149
Meer dan vijf jaar	12 075
Totaal	25 216

BIJLAGE 36

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Berekening schuldgraad
(in duizenden €) 31.03.2021 31.03.2020

Verplichtingen	954 785	986 149
Uit te sluiten:	34 931	38 163
I. Langlopende verplichtingen	25 216	28 957
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten	25 216	28 957
Uitgestelde belastingen	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	9 715	9 206
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkings-instrumenten		
Overlopende rekeningen	9 715	9 206
Totale schuldenlast	919 854	947 986
Netto vermindering schuldenlast		
Totaal activa	1 763 008	1 785 136
Toegelaten afdekkings-instrumenten op het actief		
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad	1 763 008	1 785 136
SCHULDGRAAD	52,18%	53,10%

Principe

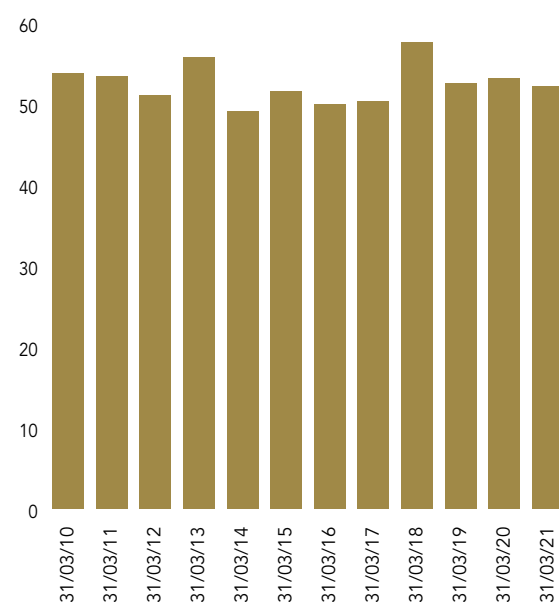
Op grond van artikel 24 van het GVV-KB, dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio en die van haar perimetervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

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

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

Toelichting 2020-2021

Historische evolutie van de schuldgraad



Historisch schommelt de schuldgraad van Retail Estates rond 50–55%. In de loop van zijn geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Retail Estates nv nooit de 60%.

Evolutie schuldgraad op langere termijn

De raad van bestuur beschouwt een schuldgraad van tussen 50% en 55% als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de openbare GVV voor wat betreft het rendement en het EPRA resultaat per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de huidige schuldgraad van 52,18% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 348,16 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 60% te overschrijden (de onderneming heeft met een aantal banken een covenant die bepaalt dat de schuldgraad maximum 60% mag bedragen).

Evolutie schuldgraad op korte termijn

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

De projectie van de schuldgraad op 30 juni 2021 houdt rekening met volgende assumpties:

– verkopen eerste kwartaal 2021-2022

Er zijn in totaal voor 0,50 mio EUR geplande verkopen.

– resultaat eerste kwartaal 2021-2022

Het resultaat van het eerste kwartaal zoals vermeld in het budget 2021-2022, goedgekeurd door de raad van bestuur.

– geplande investeringen eerste kwartaal 2021-2022

Er zijn in totaal 1,70 mio EUR investeringen gepland in het eerste kwartaal van 2021-2022.

Rekening houdend met de assumpties zoals hierboven vermeld, zou de schuldgraad per 30 juni 2021 50,87% bedragen.

Er wordt tevens een projectie gemaakt van de schuldgraad op 31 maart 2022. Deze projectie houdt rekening met volgende assumpties:

– verkopen boekjaar 2021-2022

Er zijn in totaal voor 0,50 mio EUR geplande verkopen.

– resultaat boekjaar 2021-2022

Het resultaat van het boekjaar zoals vermeld in het budget 2021-2022, goedgekeurd door de raad van bestuur.

– geplande investeringen boekjaar 2021-2022

Voor het volledige boekjaar worden 8,69 mio EUR investeringen gepland.

Rekening houdend met de bijkomende geplande investeringen en de winstverwachting voor het volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 maart 2022 51,21% bedragen.

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

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen van meer dan 347,85 mio EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. Deze waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 1,65% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 22,58 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds de oprichting van de vennootschap steeds gestegen of minstens stabiel gebleven. Mochten er zich toch substantiële waardedalingen voordoen die de schuldgraad boven 65% doen uitstijgen, kan Retail Estates nv overgaan tot het verkopen

van een aantal van zijn panden. Retail Estates nv heeft een stevig track record in het verkopen van panden aan de geschatte investeringswaarde. Voor meer informatie verwijzen we naar hoofdstuk 3 van dit verslag, "Beheersverslag". Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.

Retail Estates kan zijn balans ook verstevigen door de uitgifte van een keuzedividend of via de in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB). Op de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2019 werd de machtiging toegestaan kapitaal uitgebreid en werden de statuten aangepast om de toepassing van de accelerated bookbuilding procedure, voor Retail Estates nv mogelijk te maken.

Besluit

Retail Estates nv is van oordeel dat in functie van

- de historische evolutie van de openbare GVV,
- het track record met betrekking tot de verkopen
- de hiervoor geschetste mogelijkheden om de balans te verstevigen

er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% zal uitstijgen. Het is de bedoeling van de openbare GVV om een schuldgraad aan te houden op een niveau tussen 50% en 55%. Rekening houdende met de hierboven vermelde assumpties, zal de schuldgraad op 30 juni 2021 50,87% bedragen. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht door veranderde markt- of omgevingsfactoren.

BIJLAGE 37

Verbonden partijen

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

De Vennootschap heeft geen transacties met ver-

bonden partijen (zoals gedefinieerd onder IFRS) gesloten gedurende de boekjaren 2019/2020 en 2020/2021, noch in de periode tussen 1 april 2021 en de datum van dit verslag.

Bestuurders en directieleden

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

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Bestuurders	1 555	1 483
Totaal	1 555	1 483

BIJLAGE 38

Honorarium commissaris

(excl. BTW)	31.03.2021	31.03.2020
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	104	109
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
- Andere controleopdrachten	27	18
- Belastingadviesopdrachten		
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	15

In toepassing van artikel 3:64 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen dient de 70 %-regel te worden beoordeeld op het niveau van Retail Estates nv en werd niet overschreden. Er werden geen opdrachten buiten de revisorale opdrachten uitgevoerd.

BIJLAGE 39

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2021

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2020-2021 resulteerden in een vastgoedstijging van 99,60 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 5,40 mio EUR in boekjaar 2020-2021 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2020 zouden de huurinkomsten met 6,16 mio

EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 4,61 mio EUR als gevolg van deze investeringen. We verwijzen naar het beheersverslag voor meer informatie omtrent de structurering en financiering van deze verwervingen.

Per 31.03.2020

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2019-2020 resulteerden in een vastgoedstijging van 118,57 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 5,68 mio EUR in boekjaar 2019-2020 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2019 zouden de huurinkomsten met 7,85 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 4,83 mio EUR als gevolg van deze investeringen. We verwijzen naar het beheersverslag in het jaarverslag van 2019-2020 voor meer informatie omtrent de structurering en financiering van deze verwervingen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2021

In boekjaar 2020-2021 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 43,79 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 24,21 mio EUR, en in een daling van de activa aangehouden voor verkoop met 18,75 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,41 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2020 zouden de huurinkomsten met 2,10 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2020

In boekjaar 2019-2020 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 8,28 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met -4,29 mio EUR, en in een daling van de activa aangehouden voor verkoop met -3,38 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 0,11 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2019 zouden de huurinkomsten met 0,28 mio EUR gedaald zijn.

BIJLAGE 40

Gebeurtenissen na balansdatum

Oprichting REGREEN

Retail Estates heeft op 22 april 2021 de dochtervennootschap "Regreen" opgericht, voornamelijk om investeringen in zonnepanelen en eventueel ook andere duurzame investeringen zoals laadpalen en waterinfiltratiebekkens in onder te brengen.

BIJLAGE 41**Lijst van geconsolideerde ondernemingen en wijzigingen in consolidatiekring**

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Retail Estates nv op 31 maart 2021:

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ⁵ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ⁵ (in duizenden €)	Huurinkomsten ⁶ (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest		116 501	3 502	100%
Inducom		3 228		100%
Finsbury Properties		3 427	673	100%
Retail Estates Nederland		53 033	3 937	100%
Coöperatieve Leiderdorp				100%
Cruquius Invest		72 226	4 712	100%
Spijkenisse Invest	10 250	42 576	2 782	100%
Heerlen I Invest		58 122	3 717	100%
Heerlen II Invest		52 934	3 372	100%
Retail Estates Middelburg Invest		29 745	2 180	100%
Breda I Invest		36 816	2 489	100%
Breda II Invest		22 354	1 520	100%
Naaldwijk Invest		18 593	1 497	100%
Zaandam Invest		22 468	1 418	100%
Osbroek Invest		64 298	4 231	100%

⁵ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (31.03.2021).

⁶ Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

Gedurende het afgelopen boekjaar werd de controle verworven over de vennootschap Inducom NV.

De raad van bestuur van Retail Estates nv stelde het afgelopen boekjaar de fusie door overname vast van NS Properties nv.

Voor meer informatie verwijzen we naar het Beheersverslag van dit jaarverslag.

Deze acquisitie werd niet beschouwd als een business combination onder IFRS 3. Vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om een vennootschap die een beperkt aantal panden bezit en waarvan geen personeel of activiteiten werden overgenomen.

De vennootschappen Retail Estates Nederland, Coöperatieve Leiderdorp, Cruquius Invest, Spijkenisse Invest, Heerlen I Invest, Heerlen II Invest, Breda I Invest, Breda II Invest, Zaandam Invest, Naaldwijk Invest, Osbroek Invest en Retail Estates Middelburg Invest zijn opgericht in Nederland. De overige vennootschappen zijn opgericht in België.

BIJLAGE 42**Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen**

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger

ligt, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in artikel 13, §1, van het GVV-KB.

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

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Niet-uitkeerbaar elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	646 960	654 401
Gestort kapitaal	276 560	275 801
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie	316 792	315 410
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	110 562	115 186
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-28 608	-28 633
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2 226	-2 739
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-26 125	-20 629
Andere reserves	5	5
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1, van het GVV-KB aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	-2 123	-10 940
Resultaat op de portefeuille	-559	-3 647
Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	-4 238	-1 077
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 674	-6 216
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	644 837	643 461
Eigen vermogen enkelvoudig	804 581	796 259
Geplande dividenduitkering	56 996	55 574
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	747 585	740 685
Overblijvende reserve na uitkering	102 748	97 225

Retail Estates past de doorkijkbenadering toe met betrekking tot haar uitkeringsplicht. De doorkijkbenadering kan worden omschreven als een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de uitkeringsplicht, de resultaatverwerking en de uitkeringsbeperking. Het aandeel in het resultaat van de deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming GVV zelf.

Op 31 maart 2021 bedroeg het aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode 11,59 mio EUR. Hiervan zal -4,24 mio EUR toegevoegd worden aan de reserves voor het saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed en 15,83 mio EUR aan het overgedragen resultaat.

Gesegmenteerde informatie

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.5):

- dat zich bezig houdt met economische activiteiten die opbrengsten of die kosten met zich meebrengen (inclusief opbrengsten en kosten uit transacties met andere onderdelen van dezelfde onderneming);
- waarvan de operationele resultaten regelmatig beoordeeld worden door de 'chief operating decision maker' (CODM) teneinde beslissingen te

nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen; en

- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

Retail Estates maakt sinds het boekjaar 2018-2019 onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland.

Binnen Retail Estates treedt het directiecomité op als CODM.

BIJLAGE 43**Gesegmenteerde informatie – Winst&Verlies**

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	31.03.2021				31.03.2020			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	70 749	31 855		102 604	79 713	28 197		107 910
Met verhuur verbonden kosten	-2 103	-99		-2 202	-270	-27		-296
Nettohuurresultaat	68 646	31 756		100 402	79 443	28 170		107 614
Recuperatie van vastgoedkosten								
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7 780	2 819		10 599	8 795	3 329		12 124
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8 177	-3 990		-12 167	-9 244	-4 261		-13 505
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-96	0		-95	-32	3		-29
Vastgoedresultaat	68 154	30 584		98 738	78 962	27 241		106 204
Technische kosten	-1 765	-515		-2 280	-3 052	-1 434		-4 486
Commerciële kosten	-411	-97		-509	-771	-103		-874
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-716	-151		-867	-633	-116		-748
Beheerskosten vastgoed	-2 226	-991		-3 217	-2 171	-769		-2 939
Andere vastgoedkosten	-1	-5		-6	-3	0		-3
Vastgoedkosten	-5 118	-1 759		-6 877	-6 629	-2 422		-9 051
Operationeel vastgoedresultaat	63 035	28 825		91 861	72 333	24 819		97 152

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (vervolg) (in duizenden €)	31.03.2021			31.03.2020				
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Algemene kosten van de vennootschap			-6 123	-6 123			-5 593	-5 593
Andere operationele opbrengsten en kosten								
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille				85 737				91 560
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-7	832		825	595	2		597
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa								
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 789	-9 752		-5 963	1 152	-6 335		-5 183
Ander portefeuilleresultaat	232	760		992	-451	153		-298
Operationeel resultaat				81 592				86 675
Financiële opbrengsten			232	232			54	54
Netto interestkosten			-20 592	-20 592			-19 275	-19 275
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			2 674	2 674			-6 216	-6 216
Andere financiële kosten			-70	-70			-96	-96
Financieel resultaat			-17 757	-17 757			-25 533	-25 533
Resultaat vóór belastingen				63 836				61 142
Belastingen	-6	-2 393		-2 399	-583	-2 461		-3 044
Nettoresultaat				61 437				58 098

Gesegmenteerde balans

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	31.03.2021			31.03.2020		
	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ⁷	1 244 081	473 164	1 717 245	1 251 233	410 519	1 661 752
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	7 931	0	7 931	1 791		1 791

⁷ Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

BIJLAGE 44

Belangrijke schattingsonzekerheden conform IAS 1.125:

De toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep omvat belangrijke beoordelingen op het gebied van de classificatie van leasecontracten en de verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen. Boekhoudkundige inschattingen worden gebruikt wanneer de Groep de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten bepaalt. De belangrijkste uitgangspunten bij het maken van deze inschattingen zijn gebaseerd op de ervaring van de Groep en de inbreng van de vastgoeddeskundigen. De belangrijke schattingsonzekerheden worden toegelicht in de bijlagen 21 (vastgoedbeleggingen), 35 (financiële instrumenten) en 41 (lijst van geconsolideerde ondernemingen).

7. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 MAART 2021

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Retail Estates NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 23 juli 2018, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 maart 2021 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 1.763.008 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een nettoresultaat van het boekjaar van EUR '000' 61.436.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 maart 2021, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

BASIS VOOR ONS OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISAs) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de Raad van Bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Kernpunten van onze controle betreffen die aan-gelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslag-periode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden. Het enige kernpunt van onze controle heeft betrekking op de:

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

BESCHRIJVING VAN HET KERNPUNT VAN DE CONTROLE

De onderneming heeft op 31 maart 2021 vastgoed-beleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van

EUR '000' 1.717.246. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaar-deerd door een externe schatter.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 21 en 22 van deze Geconsolideerde Jaarrekening.

ONZE AUDITBENADERING MET BETREKKING TOT HET KERNPUNT VAN DE CONTROLE

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte

parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;

Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 maart 2020 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd;

Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht;

Tenslotte hebben wij ons er van vergewist dat de opgenomen informatie in de toelichting van de Geconsolideerde Jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de Raad van Bestuur de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een

van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte

controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de Raad van Bestuur en het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE INFORMATIE OPGENOMEN IN HET JAARRAPPORT OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Markante vastgoedfeiten
- Brief aan de aandeelhouders
- Beheersverslag
- Retail Estates op de beurs
- Vastgoedverslag
- Risicofactoren
- Permanent document
- Diversen

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

ANDERE VERMELDINGEN

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 21 mei 2021

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren cva
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

Voor het verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2020 verwijzen we naar p. 204 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019-2020.

Voor het verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2019 verwijzen we naar p. 182 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018-2019.



8. A. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

Hoofdstuk 8 tot en met 11 omvatten een verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening. De integrale versie van de enkelvoudige jaarrekening, evenals de bijhorende verslagen zijn beschikbaar op de website van Retail Estates (www.retailestates.com) of kunnen

op verzoek kosteloos worden verkregen.

De commissaris heeft voor de enkelvoudige jaarrekening een verklaring zonder voorbehoud afgelegd.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten	66 513	69 264
Met verhuur verbonden kosten	-2 094	-333
Nettohuurresultaat	64 419	68 931
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7 338	7 211
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7 710	-7 677
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-93	-30
Vastgoedresultaat	63 954	68 435
Technische kosten	-1 588	-2 950
Commerciële kosten	-412	-716
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-683	-621
Beheerskosten vastgoed	1 258	1 288
Andere vastgoedkosten	-1	-3
Vastgoedkosten	-1 426	-3 002
Operationeel vastgoedresultaat	62 528	65 432
Algemene kosten van de vennootschap	-5 229	-4 729
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	57 299	60 703
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-7	471
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	199	-3 377
Ander portefeuilleresultaat	-758	-270

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Operationeel resultaat	56 734	57 527
Financiële opbrengsten	10 436	8 366
Netto interestkosten	-20 613	-18 850
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 674	-6 216
Andere financiële kosten	-60	-68
Financieel resultaat	-7 563	-16 769
Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode⁽¹⁾	11 590	18 387
Resultaat vóór belastingen	60 761	59 145
Belastingen	225	-505
Nettoresultaat	60 986	58 640
Toelichting:		
EPRA resultaat	63 116	69 110
Resultaat op de portefeuille	-566	-3 176
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 674	-6 216
Aandeel in het niet uitkeerbaar resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	-4 238	-1 077

(1) Tot en met 31 maart 2019 werden de deelnemingen van de dochterondernemingen gewaardeerd als financiële instrumenten conform IFRS 9. Vanaf 1 april 2019 worden deze deelnemingen gewaardeerd op basis van de vermogensmutatiemethode conform IAS 28. Deze wijziging in waarderingsregels heeft als impact dat de dividenden uitgekeerd door de deelnemingen als een vermindering van de boekwaarde in de deelneming wordt opgenomen, en dat het resultaat van de geassocieerde vennootschappen opgenomen wordt onder de rubriek Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode. Het dividend van de dochters dat werd uitgekeerd aan de moederonderneming in het boekjaar eindigend op 31/03/2019 van 2,05 miljoen euro werd nu verwerkt via de rubriek Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode, in plaats van onder rubriek Financiële opbrengsten.

8. B. ENKELVOUDIG OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat	60 986	58 641
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	1 233	511
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen		
Belasting op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"		
Andere elementen van het " globaal resultaat ", na belasting		
GLOBAAL RESULTAAT	62 219	59 152

9. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Vaste activa	1 737 017	1 724 364
Goodwill		
Immateriële vaste activa	1 551	1 138
Vastgoedbeleggingen	1 123 089	1 127 032
Andere materiële vaste activa	6 301	6 420
Financiële vaste activa	605 044	588 742
Vorderingen financiële leasing	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	18 945	41 595
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	341	1 791
Handelsvorderingen	1 154	913
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13 696	27 190
Geldmiddelen en kasequivalenten	2 149	10 756
Overlopende rekeningen	1 605	945
TOTAAL ACTIVA	1 755 963	1 765 959

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Eigen vermogen	804 579	796 258
Kapitaal	276 560	275 801
Uitgiftepremies	316 792	315 410
Reserves	150 241	146 407
Nettoresultaat van het boekjaar	60 986	58 641
Verplichtingen	951 385	969 702
Langlopende verplichtingen	781 916	823 690
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	756 517	794 544
Kredietinstellingen	577 074	632 457
Financiële leasings op lange termijn	4 357	2870
Andere	175 087	159 217
Andere langlopende verplichtingen	25 399	29 146
Uitgestelde belastingen		
Kortlopende verplichtingen	169 469	146 012
Kortlopende financiële schulden	129 680	132 663
Kredietinstellingen	129 680	132 663
Financiële leasings op korte termijn		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33 734	7 659
Andere kortlopende verplichtingen	327	473
Overlopende rekeningen	5 728	5 217
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 755 963	1 765 959

10. ENKELVOUDIG MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2019	248 973	260 175	141 232	54 333	0	704 711
- Nettoresultaatverwerking 2019-2020						0
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			10 060	-10 060		0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-13 374	13 374		0
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			9 101	-9 101		0
- Reclassificatie tussen reserves						0
- Dividenden boekjaar 2018-2019					-48 546	-48 546
- Kapitaalverhoging						0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	27 176	55 235				82 411
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie			-212			-212
- Kosten van kapitaalverhoging	-348					-348
- Overige			-911			-911
- Globaal resultaat 31/03/2020			511	58 641		59 152
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	275 801	315 410	146 405	58 641	0	796 258
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021						0
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-5 344	5 344		0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-6 216	6 216		0
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			14 627	-14 627		0
- Reclassificatie tussen reserves						0
- Dividenden boekjaar 2019-2020					-55 574	-55 574
- Kapitaalverhoging						0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	795	1 382				2 177
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie			-464			-464
- Kosten van kapitaalverhoging	-37					-37
- Overige			0			0
- Globaal resultaat 31/03/2021			1 233	60 986		62 219
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	276 560	316 792	150 240	60 986	0	804 579

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2019	1	104 922	15 359	-24 150	-2 672	-7 833	55 606	141 232
- Nettoresultaatverwerking 2019-2020								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		11 855		-1 795				10 060
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-13 374		-13 374
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							9 101	9 101
- Reclassificatie tussen reserves		-608	608	452			-452	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	4	-72	87	-3 140			2 909	-212
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige		-911						-911
- Globaal resultaat 31/03/2020					-67	578		511
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	5	115 184	16 054	-28 632	-2 739	-20 629	67 164	146 405
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		-5 314		-30				-5 344
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-6 216		-6 216
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							14 627	14 627
- Reclassificatie tussen reserves		861	-861	85			-85	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie		-171		-30			-262	-463
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige								0
- Globaal resultaat 31/03/2021					513	720		1 233
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	5	110 559	15 193	-28 607	-2 226	-26 125	81 443	150 240

11. STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING

Statutaire resultaatverwerking (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
A. Nettoresultaat	60 986	58 641
B. Toevoeging aan / onttrekking van de reserves		
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Boekjaar	-137	3 690
Vorige boekjaren		
Realisatie vastgoed		
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	695	-43
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding		
Boekjaar	1 564	7 293
Vorige boekjaren		
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		
- Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-85	-452
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-262	2 909
C. Vergoeding van het kapitaal, overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	56 996	55 574
D. Vergoeding van het kapitaal - andere dan C		
Over te dragen resultaat	5 766	16 465

Per 31 maart 2021 is er een afname van het eigen vermogen als gevolg van fusies ten belope van 0,46 mio EUR. Dit werd voor -0,17 mio EUR toegewezen aan reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, voor -0,03 mio EUR aan de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen en voor 0,26 mio EUR aan de overgedragen resultaten van de vorige boekjaren.

Op 31 maart 2021 bedroeg de herwaardering van de dochtervennootschappen 2,66 mio EUR. Hiervan zal 6,90 mio EUR toegevoegd worden aan het overgedragen resultaat (resultaat van de dochters die in aanmerking komen voor de lookthrough) en -4,24 mio EUR aan de reserves voor het saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed.

12. VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De raad van bestuur van Retail Estates nv draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen.

De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is in het hoofdstuk "Beheersverslag", verklaart dat naar zijn beste weten:

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

Deze verklaring werd toegevoegd aan het jaarverslag op basis van artikel 12, § 2, 3° van het KB van 14 november 2007.

Daarnaast verklaart de raad van bestuur dat, naar zijn beste weten, de Vennootschap niet als verweerder is betrokken in geschillen die een materiële impact op de jaarrekening zouden kunnen hebben.



RETAIL ESTATES NV

**Verslag van de commissaris aan de algemene
vergadering van aandeelhouders over de
geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar
afgesloten op 31 maart 2021**

21 mei 2021



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN RETAIL ESTATES NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 MAART 2021

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Retail Estates NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 23 juli 2018, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 maart 2021 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 1.763.008 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een nettoresultaat van het boekjaar van EUR '000' 61.436.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 maart 2021, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de Raad van Bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunt van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden. Het enige kernpunt van onze controle heeft betrekking op de:

Waardering van de vastgoedbeleggingen

<p><i>Beschrijving van het kernpunt van de controle</i></p>	<p>De onderneming heeft op 31 maart 2021 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 1.717.245. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.</p> <p>In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.</p> <p>De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 21 en 22 van deze Geconsolideerde Jaarrekening.</p>
---	--

<p><i>Onze auditbenadering met betrekking tot het kernpunt van de controle</i></p>	<p>Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:</p> <p>Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;</p> <p>Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 maart 2020 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd;</p> <p>Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht;</p> <p>Tenslotte hebben wij ons er van vergewist dat de opgenomen informatie in de toelichting van de Geconsolideerde Jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</p>
--	---

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de Raad van Bestuur de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de Raad van Bestuur en het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Markante vastgoedfeiten;
- Brief aan de aandeelhouders;
- Beheersverslag;
- Retail Estates op de beurs;
- Vastgoedverslag;
- Risicofactoren;
- Permanent document;
- Diversen.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep;
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 21 mei 2021

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door



Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor