

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

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN 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 **31/03/2020** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF 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 **20/07/2020**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/04/2019** tot **31/03/2020**

Vorig boekjaar van **1/04/2018** tot **31/03/2019**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ ³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **7**
omdat ze niet dienstig zijn:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
De Nys Jan
Gedelgeerd Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ Facultatieve vermelding.

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

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

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

Watermanweg 92, 3067 GG Rotterdam, Nederland

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

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	23,9	8,2	15,8
Deeltijds	1002	1,3		1,3
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	24,9	8,2	16,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	35.777	12.726	23.051
Deeltijds	1012	481		481
Totaal	1013	36.258	12.726	23.532
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.879.426,85	761.517,21	1.087.257,98
Deeltijds	1022	33.217,06		31.934,58
Totaal	1023	1.912.643,91	761.517,21	1.119.192,56
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	21,5	7,0	14,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	31.731	11.326	20.405
Personeelskosten	1023	1.646.079,57	671.157,45	947.829,12
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	25	2	26,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	25	2	26,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	8		8,0
lager onderwijs	1200	6		6,0
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	2		2,0
Vrouwen	121	17	2	18,6
lager onderwijs	1210	11	2	12,6
secundair onderwijs	1211	1		1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1		1,0
universitair onderwijs	1213	4		4,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	25	1	25,9
Arbeiders	132		1	0,7
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	5		5,0
210	5		5,0
211			
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	2	1	2,9
310	2	1	2,9
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	2	1	2,9
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5801	4	5811	15
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	55	5812	255
Nettokosten voor de onderneming	5803	2.134,65	5813	8.708,49
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	2.400,72	58131	9.102,42
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen ...	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering).. ..	58033	266,07	58133	393,93

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5841		5851	1
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	1.176
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	648,80

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	4	5811	15
5802	55	5812	255
5803	2.134,65	5813	8.708,49
58031	2.400,72	58131	9.102,42
58032		58132	
58033	266,07	58133	393,93
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	1
5842		5852	1.176
5843		5853	648,80

RETAIL ESTATES NV

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

PER 31 Maart 2020

VOLGENS DE INTERNATIONALE STANDAARDEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

RETAIL ESTATES**2. ENKELVOUDIGE BALANS**

ACTIVA	Bijlage	31.3.2020	31.3.2019
in €			
Vaste Activa		1.724.363.935	1.476.153.200
Goodwill			
Immateriële vaste activa	21	1.138.334	139.166
Vastgoedbeleggingen	22	1.127.031.597	975.395.771
Andere materiële vaste activa	21	6.420.276	2.697.961
Financiële vaste activa	23	588.741.552	496.375.199
Handelsvorderingen en andere vaste activa	24	1.032.176	1.545.104
Vlottende Activa		41.595.027	44.282.212
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	22	1.790.617	13.571.783
Handelsvorderingen	26	913.184	1.047.629
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27	27.189.960	26.921.585
Geldmiddelen en kasequivalenten	28	10.755.843	1.779.352
Overlopende rekeningen	29	945.423	961.864
TOTAAL ACTIVA		1.765.958.963	1.520.435.413

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Bijlage	31.3.2020	31.3.2019
in €			
Eigen vermogen		796.257.752	704.711.110
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de		796.257.752	704.711.110
Kapitaal	30	275.801.872	248.973.219
Uitgiftepremies	31	315.410.056	260.174.247
Reserves		146.405.240	141.230.186
Resultaat		58.640.584	54.333.459
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		969.701.211	815.724.301
Langlopende verplichtingen		823.689.500	708.699.926
Voorzieningen			
Langlopende financiële schulden	38	794.543.214	682.771.069
Kredietinstellingen		632.456.814	598.177.820
Financiële leasings op lange termijn		2.869.580	
Andere langlopende financiële verplichtingen		159.216.820	84.593.249
Andere langlopende verplichtingen	34	29.146.286	25.928.857
Kortlopende verplichtingen		146.011.711	107.024.376
Kortlopende financiële schulden	38	132.662.978	91.327.288
Kredietinstellingen		132.662.978	91.327.288
Financiële leasings op korte termijn			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	7.659.160	9.064.629
Andere kortlopende verplichtingen	36	472.894	826.801
Overlopende rekeningen	37	5.216.678	5.805.658
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.765.958.963	1.520.435.413

SCHULDRATIO	31.3.2020	31.3.2019
Schuldratio ¹	52,98%	51,72%
NETTO ACTIEF PER AANDEEL (in €)	31.3.2020	31.3.2019

RETAIL ESTATES

Netto actief per aandeel (reële waarde) ²	63,04	61,69
Netto actief per aandeel (investeringswaarde) ³	65,31	63,93
Netto actief per aandeel (reële waarde) ² ex dividend	58,64	57,44
Netto actief per aandeel (investeringswaarde) ³ ex dividend	60,91	59,68

(1) De schuldratio wordt als volgt berekend: Verplichtingen (exclusief voorziening, overlopende rekeningen en indekkingsinstrumenten) gedeeld door het totaal der activa

(2) Het Netto actief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen gedeeld door Aantal aandelen

(3) Het Netto actief per aandeel (investeringswaarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen(exclusief Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen) gedeeld door Aantal aandelen

RETAIL ESTATES

1A. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING	Bijlagen	31.3.2020	31.3.2019
in €			
Huurinkomsten	1	69.263.987	66.408.891
Met verhuur verbonden kosten	2	-333.496	-356.264
NETTO HUURRESULTAAT		68.930.491	66.052.627
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	7.211.269	6.739.288
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-7.677.102	-7.196.046
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	5	-30.089	-25.190
VASTGOEDRESULTAAT		68.434.569	65.570.680
Technische kosten	6	-2.949.651	-2.562.515
Commerciële kosten	7	-716.177	-711.898
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	8	-621.464	-191.481
Beheerskosten vastgoed	9	1.287.518	644.029
Andere vastgoedkosten	10	-2.935	-17.890
VASTGOEDKOSTEN		-3.002.709	-2.839.755

RETAIL ESTATES

OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		65.431.860	62.730.925
Algemene kosten van de vennootschap	11	-4.728.610	-4.307.196
Andere operationele opbrengsten en kosten			
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		60.703.249	58.423.729
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12	471.212	-719.102
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	-3.377.333	8.150.756
Ander portefeuilleresultaat		-269.969	
OPERATIONEEL RESULTAAT		57.527.159	65.855.383
Financiële opbrengsten	14	8.366.206	6.479.073
Netto intrestkosten	15	-18.850.555	-18.171.390
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	-6.215.973	-13.373.868
Andere financiële kosten	16	-68.268	-54.577
FINANCIEEL RESULTAAT		-16.768.590	-25.120.762
Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	16	18.386.841	12.798.127
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		59.145.410	53.532.748
BELASTINGEN		17	800.711
NETTO RESULTAAT		58.640.584	54.333.459

RETAIL ESTATES

Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	58.640.584	54.333.459
EPRA resultaat	69.109.974	60.106.345
Resultaat op de portefeuille	-3.176.090	7.431.654
Aandeel in het niet uitkeerbaare resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode ⁽¹⁾	-1.077.327	169.328
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.215.973	-13.373.868

RETAIL ESTATES

RESULTAAT PER AANDEEL		31.3.2020	31.3.2019
Aantal gewone aandelen in omloop	18	12.630.414	11.422.593
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		12.359.942	11.265.034
Netto winst per gewoon aandeel (in €) ⁽²⁾		4,74	4,82
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)		4,74	4,82
Uitkeerbare winst	19	69.407.308,48	60.431.926,62
EPRA resultaat per aandeel		5,59	4,40

1B. COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT

Nettoresultaat	58.640.584	54.333.459
Andere elementen van het totaalresultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	510.827	3.183.358
Totaalresultaat	59.151.411	57.516.817

RETAIL ESTATES

1C. Statutaire Resultaatsverwerking ⁽³⁾

A. Nettoresultaat	58.640.584	54.333.459
B. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserves (-/+)		
1/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-/+)	3.647.302	-8.150.756
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (-/+)	1.077.327	-169.328
3/ Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
4/ Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
5/ Toevoeging aan de 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 (-)		
6/ Onttrekking van de 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 (+)	6.215.973	13.373.868
7/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		
8/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		
9/ Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		
10/ Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves (-/+)	-452.456	-3.435.675
11/ Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		

RETAIL ESTATES

C. Vergoeding van het kapitaal	55.573.822	48.546.020
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	2.908.955	384.513
Over te dragen resultaat	16.463.863	7.790.060

(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.

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

(3) Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% worden aangehouden door Retail Estates NV wordt als volgt verwerkt in de jaarrekening van de vennootschap:

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van de dochters wordt toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de vennootschap;
- de variatie in de reële waarde van het vastgoed van de dochters wordt toegewezen aan het portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen voor het volledige boekjaar worden gebruikt voor uitkering van het dividend.

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in EUR)	Kapitaal Gewone aandelen	Uitgiftepremies		Reserves *	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal Eigen Vermogen
- Globaal resultaat 31/03/2018	208.239.029	177.990.390	-	132.211.295	45.636.507	564.077.219
- Nettoresultaatverwerking 2018-2019						
* Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-	2.739.715	2.739.715	-
* Overboeking variatie in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				100.907	100.907	-
* Overboeking EPRA resultaat naar reserves				7.279.980	7.279.980	-
- Reclassificatie tussen reserves						
- Dividenden					40.995.335	-
- Kapitaalverhoging	787.514	1.522.486				40.995.335
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	42.704.209	80.661.371				2.310.000
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie				1.194.361		123.365.580
- Kosten van kapitaalverhoging	- 2.757.533				-	1.194.361
- Overige						2.757.533
- Globaal resultaat 31/03/2019				3.183.358	54.333.459	-
- Globaal resultaat 31/03/2019	248.973.219	260.174.247	-	141.230.186	54.333.459	57.516.817
- Nettoresultaatverwerking 2018-2019						704.711.109
* Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				10.059.411	10.059.411	-
* Overboeking variatie in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-	13.373.868	13.373.868	-
* Overboeking EPRA resultaat naar reserves				9.101.896	9.101.896	-
- Reclassificatie tussen reserves						
- Dividenden					48.546.020	-
- Kapitaalverhoging						48.546.020
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	27.176.443	55.235.809				-
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie			-	211.773	-	82.412.252
- Kosten van kapitaalverhoging	- 347.790				-	211.773
- Overige			-	911.439	-	347.790
- Globaal resultaat 31/03/2019				510.827	58.640.584	911.439
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	275.801.872	315.410.056		146.405.240	58.640.584	796.257.752

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	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			
* detail van de reserves (in EUR)		Wettelijke reserve									
Balans volgens IFRS op 31 maart 2018	0	103.475.066	14.629.326	-	23.477.922	-	2.799.465	-	10.989.747	51.374.037	132.211.195
- Nettoresultaatverwerking 2018-2019											
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves	-	2.370.266		-	369.448					-	2.739.715
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten									100.907		100.907
- Overboeking Eprat resultaat naar reserves									7.279.980		7.279.980
- Reclassificatie tussen reserves		2.706.481	729.193			903.439	-	903.439	-	3.435.675	
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura											
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	837	1.111.608		-	302.597				384.513		1.194.361
- Kosten van kapitaalverhoging											
- Overige	-	1.783	416						1.367		
- Globaal resultaat 31/03/2019						-	775.759		3.959.117		3.183.358
Balans volgens IFRS op 31 maart 2019	837	104.921.106	15.358.935	-	24.149.967	-	2.671.785	-	7.833.162	55.604.222	141.230.186
- Nettoresultaatverwerking 2018-2019											-
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		11.854.421		-	1.795.010						10.059.411
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten									-		13.373.868
- Overboeking Eprat resultaat naar reserves			0						13.373.868	-	13.373.868
- Reclassificatie tussen reserves		-607636,48	607636,48		452.456				9.101.896		9.101.896
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura									-	452.456	-
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	4.150	72.304	87.126	-	3.139.700				2.908.955	-	211.773
- Kosten van kapitaalverhoging											-
- Overige		-911438,92								-	911.439
- Globaal resultaat 31/03/2019						-	67.050		577.877		510.827
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	4.987	115.184.148	16.053.698	-	28.632.222	-	2.738.835	-	20.629.152	67.162.617	146.405.241

4. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

in €

31.03.20

31.03.19

KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.779.352	1.184.492
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	14.879.338	27.895.997
Operationeel resultaat	57.527.159	65.855.383
Betaalde intresten	-17.623.935	-17.197.672
Ontvangen intresten	8.363.890	49.955
Ontvangen vennootschapsbelastingen	106.765	1.368.213
Betaalde vennootschapsbelastingen	-816.740	-93.309
Andere	11.083.445	4.350.889
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-15.231.244	-4.458.460
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	351.308	261.162
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	197.990	64.421
* Andere niet-kas elementen		
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-12.984.833	-8.150.756
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-471.212	719.102
- Herwaardering van participaties aan reële waarde	-8.299.724	-10.748.127
- IAS 39 resultaat	5.975.226	13.395.739
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-28.530.002	-21.979.002
* Beweging van activa:		
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	46.026	138.080
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-14.046.926	-17.298.687
- Overlopende rekeningen	43.852	-195.391
- Activa op lange termijn		
* Beweging van verplichtingen:		
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-13.987.788	2.647.526
- Andere kortlopende verplichtingen	-361.553	-6.037.765
- Overlopende rekeningen	-737.216	-824.965
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-194.955.580	-96.938.450
Aanschaffing van Immateriële vast activa	-1.072.290	-91.537
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen	-19.414.130	-16.958.688
Vervreemding Vastgoedbeleggingen	3.684.943	17.508.852
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-81.248.603	-92.260.917
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van Andere materiële activa	-4.027.958	-864.678
Vervreemding van Andere materiële activa		
Uitgaven uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-92.905.000	-4.300.000
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	172.690.567	59.266.290
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	262.030.071	142.296.402
	0	0
- Afname van de financiële schulden	-122.755.672	-160.234.184
* Verandering in andere verplichtingen		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	809.166	-4.718.641
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
- Toename minderheidsbelangen	0	0
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename (+) / Afname (-) van het eigen vermogen als gevolg van fusies	0	1
- Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies als gevolg van kapitaalverhoging	55.235.809	82.183.857
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal als gevolg van kapitaalverhoging	27.176.443	43.491.723
- Kosten van kapitaalverhoging	-347.790	-2.757.533
- Andere		
* Dividend		
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-48.546.020	-40.995.335
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	-5.606.322	-8.591.672

OVERIGE BIJLAGEN

Bijlage 1

VASTGOEDRESULTAAT

in €

Huurinkomsten

in €

	31.3.2020	31.3.2019
Huur	68.093.975	65.433.302
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	1.170.012	975.588
Totaal huuropbrengsten	69.263.987	66.408.891

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

Deze tabel bevat een overzicht van de geannualiseerde huurinkomsten overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid staan alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg.

De laatste 3 jaar heeft de NV Retail Estates en haar dochters voor 19,39 % van de gebouwen huurcontracten hernieuwd of nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde huurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 72,27 EUR naar 94,63 EUR per m². Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmkt. De laatste 3 jaar werden op een portefeuille van 969 panden in totaal 168 maand huurvrije periodes gegeven, wat verwaarloosbaar is. Behalve huurvrije periodes worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

in €	31.3.2020	31.3.2019
Binnen één jaar	74.969.417	66.171.493
Tussen één en vijf jaar	253.310.687	228.090.028
Meer dan vijf jaar	328.519.987	316.859.135

Type huurovereenkomst Voor haar gebouwen sluit de groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van 3 maand huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede onder voorbehoud van normale slijtage.

De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Bijlage 2

Met verhuur verbonden kosten

in €

	31.3.2020	31.3.2019
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-135.506	-291.843
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-707.694	-461.886
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	509.704	397.465
Totaal met verhuur verbonden kosten	-333.496	-356.264

OVERIGE BIJLAGEN

Bijlage 3

<u>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</u>		
in €	31.3.2020	31.3.2019
Doorrekening van huurlasten	2.220.042	1.933.682
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.991.228	4.805.607
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.211.269	6.739.288

Bijlage 4

<u>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</u>		
in €	31.3.2020	31.3.2019
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-2.422.810	-2.176.476
Voorheffingen en belastingen	-5.254.292	-5.019.570
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.677.102	-7.196.046

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.

OVERIGE BIJLAGEN

Bijlage 5

Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten

in €	31.3.2020	31.3.2019
------	-----------	-----------

Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-30.089	-25.190
--	---------	---------

Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-30.089	-25.190
--	----------------	----------------

TOTAAL VASTGOEDRESULTAAT	68.434.569	65.570.680
---------------------------------	-------------------	-------------------

RETAIL ESTATES

TOELICHTING VASTGOEDKOSTEN

Bijlage 6

Technische kosten

in €	31.3.2020	31.3.2019
Recurrente technische kosten	-2.333.495	-1.797.738
Structureel onderhoud	-2.333.495	-1.797.738
Niet recurrente technische kosten	-616.157	-764.776
Occasioneel onderhoud	-611.397	-761.306
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-143.954	-153.001
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	139.195	149.530
Totaal technische kosten	-2.949.651	-2.562.515

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

Bijlage 7

Commerciële kosten

in €	31.3.2020	31.3.2019
Makelaarscommissies	-79.471	-51.085
Marketingkosten m.b.t. gebouwen	-398.020	-382.709
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-185.871	-201.815
Andere	-52.815	-76.290
Totaal commerciële kosten	-716.177	-711.898

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

in €	31.3.2020	31.3.2019
Leegstandslasten van het boekjaar	-459.042	-25.278
Onroerende voorheffing leegstand	-162.423	-166.203
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-621.464	-191.481

In de kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen zijn inbegrepen de gebouwen die in het kader van een transitie tussen huurders voor beperkte tijd leegstaan en de onroerende goederen voor projectontwikkeling (hoofdzakelijk onroerende voorheffing) inbegrepen. De kostprijs van de leegstaande goederen bedraagt per 31 maart 2020 0,90 % van de ontvangen huurinkomsten ten opzichte van 0,29 % op 31 maart 2019.

RETAIL ESTATES

Bijlage 9

Beheerskosten vastgoed

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

Beheerskosten vastgoed

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

in €	31.3.2020	31.3.2019
Kantoorkosten	-127.469	-239.268
Informatica	-68.694	-186.598
Andere	-58.775	-52.670
Huisvestingskosten	-216.626	-209.481
Erelonen aan derde partijen	-7.420	-38.368
Recurrente	-7.420	-38.368
Andere	-7.420	-38.368
Public relations, communicatie en advertenties	-34.664	-15.137
Personeelskosten	-1.708.643	-1.415.271
Bezoldigingen	-1.102.119	-892.357
Sociale zekerheid	-220.178	-215.010
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-25.065	-14.302
Andere	-361.280	-293.601
Ontvangen Beheersvergoedingen	3.483.691	2.553.270
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	-101.352	8.284
Totaal beheerskosten vastgoed	1.287.518	644.029

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

	31.3.2020	31.3.2019
Vastgoedafdeling	13,76	12,65
Totaal	26,60	23,50
Gemiddeld	24,90	21,50

RETAIL ESTATES

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten

in €

	31.3.2020	31.3.2019
Overige andere vastgoedkosten	-2.935	-17.890
Totaal andere vastgoedkosten	-2.935	-17.890
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN(1)	-3.002.709	-2.839.755

(1) Totaal Vastgoedkosten = totaal technische kosten+totaal commerciële kosten + totaal kosten en taksen van niet verhuurd gebouwen + totaal beheerskosten vastgoed + totaal andere vastgoedkosten

RETAIL ESTATES

Bijlage 11

Algemene kosten van de vennootschap

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het 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 onrechtstreeks deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de onderneming vallen tevens onder deze categorie.

in €	31.3.2020	31.3.2019
Kantoorkosten	-174.744	-257.566
Informatica	-127.243	-217.449
Andere	-47.500	-40.117
Huisvestingskosten	-194.165	-187.054
Erelonen aan derde partijen	-366.409	-291.427
Recurrente	-229.297	-128.973
Revisoren	-218.315	-118.890
Andere	-10.982	-10.083
Niet recurrente	-77.091	-159.259
Advocaten	-22.543	-27.990
Notariskosten	-3.081	-4.694
Consultants	-51.467	-126.576
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-60.020	-3.194
Public relations, communicatie en advertenties	-128.754	-103.413
Personeelskosten	-2.038.011	-1.769.189
Vergoeding bedrijfsleiding	-895.755	-719.172
Bezoldigingen	-587.265	-468.455
Sociale zekerheid	-123.523	-129.309
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-23.912	-85.791
Andere	-407.556	-366.462
Bestuurdersvergoedingen	-209.613	-230.700
Taksen en wettelijke kosten	-1.616.915	-1.467.848
Totaal algemene kosten	-4.728.610	-4.307.196

RETAIL ESTATES

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in €	31.3.2020	31.3.2019
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	3.444.404	18.229.243
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	3.915.616	17.510.141
Totaal winst- of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	471.212	-719.102

Het voorbije boekjaar werden 4 winkelpanden en 1 grond verkocht voor een nettoverkoopprijs van 3,92 mio EUR.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in €	31.3.2020	31.3.2019
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	4.803.750	11.116.521
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-8.181.083	-2.965.765
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-3.377.333	8.150.756

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

RETAIL ESTATES**Bijlage 14****Financiële opbrengsten**

in €	31.3.2020	31.3.2019
Geïnde interesten en dividenden	8.313.935	8.448.236
Andere	52.271	80.837
Totaal financiële opbrengsten	8.366.206	8.529.073

Bijlage 15**Intrestkosten**

in €	31.3.2020	31.3.2019
Interestkost	-18.947.238	-18.237.100
Interessen bevat in de kost van de betrokken activa (1)	96.683	65.710
Totaal interestkosten	-18.850.555	-18.171.390

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

De interesten worden geactiveerd aan een interestvoet van 2,31%.

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 2,13% per 31.03.2020 en 2,31% per 31.03.2019. De vennootschap heeft bijna al haar kredieten afgesloten als investeringskredieten met vaste rentevoet of als langlopende kredieten met variabele rentevoet waarop, mits een SWAP-overeenkomst een vaste intrestvoet werd bedongen. De evolutie van de verhouding intrestlasten op leningen versus ontvangen huurinkomsten bedraagt 27,22 % op 31 maart 2020 ten opzichte van 27,36 % het jaar voordien. We verwijzen naar bijlage 40 voor het overzicht van alle swaps.

Bijlage 16 A**Andere financiële kosten**

in €	31.3.2020	31.3.2019
Overige	-68.268	-54.577
Totaal Andere financiële kosten	-68.268	-54.577

Bijlage 16 B**Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva**

in €		
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6.215.973	-13.373.868
Totaal Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.215.973	-13.373.868

Bijlage 16 c**Aandeel in het resultaat van de deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode**

in €		
Aandeel in het resultaat van de deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode (1)	18.386.841	12.798.127
Totaal aandeel in het resultaat van de deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	18.386.841	12.798.127

(1) Herwaarderings van de investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en andere deelnemingen worden in de GVV berekend als het deel van het eigen vermogen van deze investeringen waarbij het eigen vermogen geherwaardeerd wordt volgens dezelfde waarderingsregels als deze van de GVV (ondermeer vastgoedbeleggingen en derivaten aan fair value, uitgestelde belastingen op de zogenaamde "timing differences"). Deze methode strookt met de equity methode volgens IAS 28. De facto kunnen we dus besluiten dat Retail Estates de equity methode toepast, ongeacht of er in de waarderingsregels referentie gemaakt wordt naar IFRS 9 (voorheen IAS 39) voor wat betreft de herwaardering van de participaties in vastgoedvennootschappen.

RETAIL ESTATES**Bijlage 17****Vennootschapsbelasting**

in €	31.3.2020	31.3.2019
Onderneming	-504.825	800.711
1. Vennootschapsbelasting	-529.559	-46.798
Belasting aan het normaal tarief	-62.000	-60.000
Correctie van vorig boekjaar	-467.559	13.202
2. Belasting aan het exittaks-tarief	24.734	847.509
Totaal vennootschapsbelasting	-504.825	800.711

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen.

RETAIL ESTATES

Bijlage 18

Aantal aandelen en winst per aandeel

31.3.2020**31.3.2019**

Bewegingen van het aantal aandelen

Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar

Aantal aandelen per einde van het boekjaar

Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)

Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel

Aantal
aandelenAantal
aandelen

11.422.593

9.489.661

12.630.414

11.422.593

12.630.414

11.422.593

12.359.942

11.265.034

Kapitaalverhoging

Op 1 april 2019 werden 68.000 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 66 EUR. De inbreng betreft de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschappen nv Textiel D'Eer en nv Viafobel. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2019.

Op 24 juni 2019 werden 337.063 nieuwe aandelen werden uitgegeven aan een uitgifteprijs van 68,425 EUR. De kapitaalverhoging betreft een inbreng in natura in de context van een keuzedividend. 67,87 % van de aandeelhouders heeft gekozen voor inschrijving op nieuwe aandelen. De nieuwe aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2019.

Op 26 juni 2019 werden 750.000 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 68,425 EUR. Bij deze kapitaalverhoging werd de inbreng vastgesteld van een schuldvordering met een conventionele inbrengwaarde van 51,32 mio EUR. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2019.

Op 22 juli 2019 werden 52.758 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 68,425 EUR. De inbreng betreft de resterende schuldvordering met een conventionele inbrengwaarde van 3,61 mio EUR. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2019.

Ingevolge deze kapitaalverhogingen bedroeg het totale kapitaal van Retail Estates nv op 31 maart 2020 284.189.235,69 EUR vertegenwoordigd door 12.630.414 volledig volgestorte gewone aandelen.

RETAIL ESTATES

Bijlage 19

Berekening van de uitkeerbare winst

in €

	31.3.2020	31.3.2019
Nettoresultaat	58.640.584	54.333.459
+ Afschrijvingen	351.308	261.162
+ Waardeverminderingen	455.730	461.886
- Terugneming van waardeverminderingen	-509.704	-397.465
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	1.077.327	-169.329
' +/- Aandeel in het niet uitkeerbare resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode	6.215.973	13.373.868
+/- Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-471.212	719.102
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vaste activa in aanbouw	3.647.302	-8.150.756
Gecorrigeerd resultaat (A)	69.407.308	60.431.927
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed		
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar		
+ 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		
Uitkeerbare resultaat	69.407.308	60.431.927

Het netto bedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassing te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen.

Van dit nettobedrijfsresultaat, verminderd met de netto-vermindering tijdens het boekjaar van de schuldenlast, dient 80 % verplicht uitgekeerd te worden, zoals berekend in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-K.B..

* de berekeningswijze van de herwaardering deelnemingen werd gewijzigd tov vorig boekjaar:

Het operationeel resultaat van de dochterondernemingen die voor 100% worden aangehouden mag worden toegevoegd aan de uitkeerbare elementen

RETAIL ESTATES

Bijlage 20

Berekening van de pay-out ratio

(in €)

	31.3.2020	31.3.2019
Gewone netto winst (1)	58.640.584	54.333.459
Verwaterde netto winst (2)	58.640.584	54.333.459
Uitkeerbare winst (3)	69.407.308	60.431.927
Minimum uit te keren winst (4)	55.525.847	48.345.541
<u>4. Voorgesteld dividend</u>	55.573.821,6	48.546.020,3
in €		
Pay-out ratio	80,07%	80,33%

(1) De gewone winst is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd

(2) Verwaterde winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal verwaterde aandelen.

(3) De uitkeerbare winst is het bedrag vatbaar voor maximale uitkering

(4) Een GVV moet minstens 80% van zijn winst van het boekjaar uitkeren. Retail Estates nv keert een dividend uit van 55,57 mio EUR d.i. 80,07% van het netto bedrijfsresultaat

RETAIL ESTATES**Bijlage 21****Vaste activa -exclusief vastgoedbeleggingen**

in €

Investerings- en afschrijvingstabel	Immateriële activa		Andere materiële vaste activa	
	31.3.2020	31.3.2019	31.3.2020	31.3.2019
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1.021.315	929.778	3.783.164	3.075.969
Aanschaffingen	1.072.290	91.537	4.027.958	343.829
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-289.701	-157.163
Overboekingen van (naar) andere posten				520.528
Verwerving dmv fusies				
Saldo per einde van het boekjaar	2.093.605	1.021.315	7.521.421	3.783.164
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	882.149	815.893	1.085.202	1.020.742
Saldo overgenomen vennootschappen				
Afschrijvingen (1)	73.122	66.256	278.186	194.906
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-262.243	-128.645
Overboekingen van (naar) andere posten				-1.800
Verwerving dmv fusies				
Saldo per einde van het boekjaar	955.271	882.149	1.101.145	1.085.202
Netto boekwaarde	1.138.334	139.166	6.420.276	2.697.961

(1) Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa worden in de resultatenrekening opgenomen in de posten 'beheerskosten van het vastgoed'. De afschrijvingen mbt auto's worden opgenomen onder de personeelskosten.

Bijlage 22

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Investerings- en herwaarderingstabel in €	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		TOTAAL	
	31.3.2020	31.3.2019	31.3.2020	31.3.2019	31.3.2020	31.3.2019
Saldo per einde van het vorige boekjaar	975.395.771	968.106.723	13.571.783	1.557.170	988.967.554	969.663.893
Aankoop en inbreng vastgoedbeleggingen	3.824.205	8.411.099			3.824.205	8.411.099
Investerings- en herwaarderingskosten die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	938.763		1.513		940.276	
Geactiveerde financieringskosten	39.079	65.710			39.079	65.710
Verkoop vastgoedbeleggingen	-2.593.465	-17.362.772	-511.486	-865.182	-3.104.950	-18.227.954
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-288.780,49		180.000		-108.780	
Andere overdrachten	13.710.336	-15.375.372	-11.746.972	14.854.843	1.963.364	-520.529
Verwerving dmv fusies	126.111.596	12.025.740	920.000		127.031.596	12.025.740
Verwerving vaste activa in aanbouw	12.647.204	9.398.839			12.647.204	9.398.839
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	3.268.172	15.812.624			3.268.172	15.812.624
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-3.268.172	-15.812.624			-3.268.172	-15.812.624
Variatie in de reële waarde (+/-)	-2.753.111	10.125.805	-624.222	-1.975.049	-3.377.333	8.150.756
Saldo per einde van het boekjaar	1.127.031.597	975.395.771	1.790.617	13.571.783	1.128.822.214	988.967.554
Investeringswaarde van het vastgoed	1.155.604.124	999.608.488	1.807.368	14.872.435	1.157.411.492	1.014.480.923

(1) Dit bedrag omvat eveneens de projectontwikkelingen (conform IFRS40 opgenomen onder de vastgoedbeleggingen) voor een bedrag van 28,43 mio EUR per 31 maart 2020 en 17,43 mio EUR per 31 maart 2019.

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom, op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten.

Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discontotarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren.

In een tweede fase hebben de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaarde taksen) ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de IAS 40 norm.

In België is de overdracht van eigendom van een vastgoed onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste 2 elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

Bijlage 22

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

De waaier aan vastgoedoverdrachtmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

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

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0 tot 12,5%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaats vond.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische 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 2,5 mio EUR en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven) hebben de deskundigen, op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaalbedrag van 6,0 miljard EUR, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%. Dit percentage zal jaarlijks herzien worden en, indien nodig, aangepast worden per schijf van 0,5%. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan € 2,5 miljoen, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10 % tot 12,5% volgens het Gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Retail Estates nv beschouwt zijn vastgoedportefeuille als een geheel, dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering als “reële waarde” van haar vastgoedschatters Cushman & Wakefield en CBRE werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,5% zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed.

Bijlage 22

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen 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.

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

- Informatie die door de GVV aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, eventuele huurkortingen, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheersysteem van de 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 methodes die gebruikt werden zijn de volgende:

De investeringswaarde wordt ofwel 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.

Het brutomarkthuurrendement van de portefeuille van Retail Estates nv v-bevindt zich in een range tussen 6% en 10%, afhankelijk van de locatie.

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: het effect van de stijging van 1 % van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 16,62 mio EUR. Het effect van een stijging van de yield met 100 bps geeft aanleiding tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 220,68 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 300,50 mio EUR.

RETAIL ESTATES NV**Bijlage 23****Financiële vaste activa**

in €

	31.3.2020	31.3.2019
Vastgoedcertificaat Distri-Invest		
Financiële derivaten		186.556
Deelnemingen	314.134.052	314.486.143
Vordering op geconsolideerde ondernemingen	274.607.500	181.702.500
Totaal financiële vaste activa	588.741.552	496.375.199

Gedurende het boekjaar 2019-2020 werden er 5 Nederlandse vennootschappen opgericht van perifeer winkelvastgoed. Er fuseerden dit boekjaar ook 7 dochtervennootschappen met Retail Estates nv.

Volgende dochtervennootschappen vallen in de consolidatieperimeter van Retail Estates:

Retail Warehousing Invest nv	100,00%
Finsbury Properties nv	100,00%
NS Properties bvba	100,00%
Retail Estates Nederland nv	100,00%
Coöperatieve Leiderdorp	100,00%
Cruquius Invest nv	100,00%
Spijkenisse Invest nv	100,00%
Heerlen I Invest nv	100,00%
Heerlen II Invest nv	100,00%
Retail Estates Middelburg nv	100,00%
Breda I Invest nv	100,00%
Breda II Invest nv	100,00%
Naaldwijk Invest nv	100,00%
Zaandam Invest nv	100,00%
Osbroek Invest nv	100,00%

De vennootschappen die fuseerden met Retail Estates NV zijn:

Etablissements Hayen nv	31/08/2019
Textiel D'eer nv	31/12/2019
Viafobel nv	31/12/2019
Blovan nv	31/12/2019
Mons LGP 2 nv	31/12/2019
RP Hasselt nv	31/12/2019
RP Arlon nv	31/03/2020

De financiële activa bevatten "Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening". Deze worden initieel aan reële waarde en transactiekosten gewaardeerd en vervolgens aan reële waarde waarbij de herwaardering in winst- en verliesrekening wordt geboekt.

Bijlage 24**Handelsvorderingen en andere vaste activa**

in €

	31.3.2020	31.3.2019
	31.3.2020	31.3.2019
Borgtochten betaald in geldmiddelen	2.176	515.104
Vordering financiële leasing	1.030.000	1.030.000
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	1.032.176	1.545.104

RETAIL ESTATES

VLOTTENDE ACTIVA

Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa aangehouden voor verkoop

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Activa bestemd voor verkoop	1.790.617	13.571.783
Totaal activa aangehouden voor verkoop	1.790.617	13.571.783

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

Op 31 maart 2020 betreffen deze activa 2 winkelpanden en 1 grond.

Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Handelsvorderingen	1.783.960	1.890.508
Op te stellen facturen	327.692	330.335
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.392.420	-1.398.670
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	193.346	224.982
Overige	605	473
Totaal handelsvorderingen	913.184	1.047.629

Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen op 31/03/2020 beperkt tot 0 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Per einde van het vorige boekjaar	-1.398.670	-1.340.011
Uit overgenomen vennootschappen		
Toevoegingen	-509.859	-377.939
Terugnages	251.344	200.457
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	264.764	118.823
Per einde van het boekjaar	-1.392.420	-1.398.670

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

RETAIL ESTATES

Handelsvorderingen zijn contant betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ouderdomsstructuur van de vorderingen.

	31.3.2020	31.3.2019
Vervallen < 30 dagen	293.606	277.848
Vervallen 30-90 dagen	13.923	116.485
Vervallen > 90 dagen	644.704	692.054

Bijlage 27

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Terug te vorderen BTW	118.527	727
Terug te vorderen vennootschapsbelasting		8.668
Vorderingen op verbonden ondernemingen	25.169.748	24.902.323
Overige	1.901.685	2.009.867
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27.189.960	26.921.585

Bijlage 28

Kas en kasequivalenten

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Banken	10.755.843	1.779.352
Totaal kas en kasequivalenten	10.755.843	1.779.352

Bijlage 29

Overlopende rekeningen

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Overige over te dragen kosten	885.288	882.262
Overige Verkregen opbrengsten	60.135	79.602
Totaal overlopende rekeningen actief	945.423	961.864
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	41.595.027	44.282.212

RETAIL ESTATES
Bijlage 30
Eigen vermogen
Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
12/07/1988	Oprichting	-	74	3.000	3.000
27/03/1998	Splitsing van aandelen	-	74	27.283	30.283
27/03/1998	Inbrengen in natura	11.237	11.311	453.291	483.574
27/03/1998	Fusie	3.255	14.566	346.638	830.212
27/03/1998	Storting in speciën	6.071	20.637	346.000	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
5/05/2010	Inbreng in natura	3.288	107.670	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
4/07/2012	Inbreng in natura	4.694	127.030	208.607	5.645.681
27/07/2012	inbreng in natura - keuzedividend	3.768	130.798	167.441	5.813.122
28/06/2013	inbreng in natura	540	131.338	24.009	5.837.131
28/06/2013	Kapitaalverhoging in cash	32.699	164.037	1.453.280	7.290.411
28/11/2014	Inbreng in natura	6.054	170.091	269.062	7.559.473
28/05/2015	Kapitaalverhoging in cash	28.345	198.436	1.259.740	8.819.213
29/01/2016	Inbreng in natura	1.060	199.496	47.107	8.866.320
14/12/2016	Inbreng in natura	2.604	202.100	115.735	8.982.055
14/12/2016	Inbreng in natura	588	202.688	26.153	9.008.208
5/04/2017	Inbreng in natura	3.924	206.612	174.404	9.182.612
29/06/2017	Inbreng in natura	4.500	211.112	200.000	9.382.612
29/03/2018	Inbreng in natura	1.890	213.002	83.973	9.466.585
29/03/2018	Inbreng in natura	519	213.521	23.076	9.489.661
27/04/2018	Inbreng in geld	42.704	256.225	1.897.932	11.387.593
26/09/2018	Inbreng in natura	788	257.013	35.000	11.422.593
1/04/2019	Inbreng in natura	900	257.913	40.000	11.462.593
1/04/2019	Inbreng in natura	630	258.543	28.000	11.490.593
24/06/2019	inbreng in natura - keuzedividend	7.584	266.127	337.063	11.827.656
26/06/2019	inbreng in natura	16.875	283.002	750.000	12.577.656
22/07/2019	inbreng in natura	1.187	284.189	52.758	12.630.414

Bijlage 30

Artikel 6.2 van de statuten : Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van honderdvierenzestig miljoen zevenendertigduizend zevenentachtig euro vierenzeventig cent (€ 164.037.087,74).

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

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

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

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

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

Onverminderd de machtiging verleend aan de raad van bestuur overeenkomstig de vorige alinea's, is de raad van bestuur gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 7:202 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de GVV-wetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.

Indien de raad van bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremie" genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeboekt worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 7:208 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Artikel 6.3 van de statuten : Verrijging van eigen aandelen

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

De raad van bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 7:215 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

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

Deze voorwaarden en grenzen gelden eveneens voor de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door dochtervennootschappen in de zin van artikel 7:221, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, alsook op deze verworven door personen die optreden in naam maar voor rekening van de dochtervennootschap

Artikel 6.4 van de statuten : Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 7:177 tot en met 7:204 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen evenals de GVV-wetgeving.

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 7:153 en, in voorkomend geval, artikel 7:155 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, of door beslissing van de raad van bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

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

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

RETAIL ESTATES

Bijlage 30

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

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels voorgeschreven door artikelen 7:196 en 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
3. behalve indien de uitgifteprijs of, in het in punt 6.6 hieronder bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden, en
4. het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

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

RETAIL ESTATES**Bijlage 31****Uitgiftepremies**

in euro

Evolutie uitgiftepremies		Uitgiftepremie
Datum	Verrichting	31.3.2020
Vorig Boekjaar		260.174.247
1/04/2019	Inbreng in natura	1.699.984
1/04/2019	Inbreng in natura	1.189.989
24/06/2019	Inbreng in natura - keuzedividend	15.479.487
26/06/2019	Inbreng in natura	34.443.458
22/07/2019	Inbreng in natura	2.422.891
<u>Totaal Uitgiftepremies</u>		<u>315.410.056</u>

Bijlage 32**Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen**

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-24.149.967	-23.477.922
Mutatie gedurende het boekjaar	-1.342.554	-369.448
Toename als gevolg van fusies	-3.139.700	-302.597
<u>Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten</u>	<u>-28.632.222</u>	<u>-24.149.967</u>

Zoals vermeld in bijlage 20 beschouwt Retail Estates nv zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering als “reële waarde” van haar vastgoedschatters Cushman & Wakefield en CBRE werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,5% zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed. Een beperkt aantal specifiek geïdentificeerde panden zijn volgens Retail Estates nv bezwaarlijk met deze vastgoedportefeuille tesamen te verkopen omdat zij door de aard en/of ligging van deze gebouwen een minwaarde zouden betekenen voor de portefeuille als geheel. Vermits de individuele waarde van deze panden beneden de drempel van 2,5 mio EUR ligt, werden hierop de volledige transactiekosten van de betreffende regio, zijnde 10% of 12,5%, in mindering gebracht. Op 01.04.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedragen de overdrachtstaksen die afgetrokken zijn van de investeringswaarde 4,9 mio EUR. Dit bedrag werd geboekt onder deze rubriek van het eigen vermogen.

RETAIL ESTATES**Langlopende verplichtingen (1)****Bijlage 34****Andere langlopende verplichtingen**

in euro

31.3.2020**31.3.2019**

Waarborgen ontvangen in geldmiddelen

Financiële derivaten (zie bijlage 40)

28.957.286

23.679.443

Overige langlopende verplichtingen

189.000

2.249.414

Totaal andere langlopende verplichtingen**29.146.286****25.928.857****TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN****29.146.286****25.928.857**

(1) Het betreft alle langlopende verplichtingen behalve de langlopende financiële verplichtingen die in bijlage 38 beschreven zijn.

RETAIL ESTATES

TOELICHTING KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (1)

Bijlage 35

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Handelsschulden	145.148	439.330
Te ontvangen facturen	6.047.361	8.148.491
Belastingsschulden	235.589	
Andere kortlopende schulden	662.967	476.809
Exit Taks	568.096	
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.659.160	9.064.629

Bijlage 36

Andere kortlopende verplichtingen

in euro	31.3.2020	31.3.2019
Te betalen dividenden	34.081	33.577
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Overige	438.814	793.225
Totaal andere kortlopende verplichtingen	472.894	826.802

RETAIL ESTATES

Bijlage 37

Overlopende rekeningen

in euro

31.3.2020

31.3.2019

Overige toe te rekenen kosten

3.835.973

3.652.921

Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)

1.380.705

2.152.737

Totaal overlopende rekeningen

5.216.678

5.805.658

TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (1)

13.348.732

15.697.089

(1) Het betreft alle kortlopende verplichtingen behalve de kortlopende financiële verplichtingen die in bijlage 38 beschreven zijn.

RETAIL ESTATES**Bijlage 38/39****Langlopende en kortlopende financiële schulden****Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen**

in €

	31.3.2020	31.3.2019
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	632.456.814	598.177.820
Andere langlopende financiële verplichtingen	159.216.820	84.593.249
Subtotaal	791.673.634	682.771.069
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	132.662.978	101.698.312
Subtotaal	132.662.978	101.698.312
TOTAAL	924.336.613	784.469.381

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen

in €

	31.3.2020	31.3.2019
Tussen 1 en 2 jaar	91.638.430	86.400.654
Tussen 2 en 5 jaar	326.254.243	294.879.863
Meer dan 5 jaar	373.780.961	301.490.552

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

in €

	31.3.2020	31.3.2019
Leningen aan een variabele rente	567.583.855	517.858.944
Leningen aan een vaste rente	356.752.758	266.610.437

78,27% van de leningen aan een variabele rente zijn volledig ingedekt via interest rate swap contracten die de variabele rentevoet swappen tegen vaste rentevoeten. Zie bijlage 40

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten:

	31.3.2020	31.3.2019
Vervallende binnen het jaar	4.000.000	
Vervallende na één jaar	173.862.000	206.612.000

	Totale toekomstige interestlast	
<u>Inschatting van de toekomstige interestlasten</u>	31.3.2020	31.3.2019
< 1 jaar	19.581.703	16.607.195
1-5 jaar	64.319.747	58.052.513
> 5 jaar	15.860.000	16.215.287
TOTAAL	99.761.450	90.874.996

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 maart 2020 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 123,29 mio EUR werd rekening gehouden met de Euriborverwachting op datum van dit verslag + bancaire marge.

RETAIL ESTATES

Bijlage 38/39

Analyse van de interestlasten - interestsensitiviteit

De mate waarin Retail Estates nv zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates nv een erg voorzichtige en conservatieve strategie.

Uit de bovenvermelde info in bijlage 38/39 volgt dat een stijging van de rentevoet geen substantiële impact heeft op het totaal resultaat.

Principieel spreekt Retail Estates nv met haar banken een covenant van 60% af m.b.t. de schuldgraad .

RETAIL ESTATES

Bijlage 40

Financiële instrumenten

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. 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 -6,22 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft -0,58 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 -5,64 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2019 tot 31 maart 2020. 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.

Reële waarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in €

31.03.20				Per 31.03.19	
	Activa	Passiva		Activa	Passiva
Interest Rate Swaps	-	28.957.286		186.556	23.679.443

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

U vindt hierna het overzicht van de financiële instrumenten op 31 maart 2020:

Samenvatting van financiële Instrumenten op afsluitdatum 31.03.20 in €	Categorieën	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
I. Vaste activa				
Financiële vaste activa	C	588.741.551,94	588.741.551,94	2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	1.032.176,05	1.032.176,05	2
II. Vlottende activa				
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	28.103.144,22	28.103.144,22	2
Geldmidelen en kasequivalenten	B	10.755.842,74	10.755.842,74	2
Totaal de financiële instrumenten op het actief van de balans		628.632.714,95	628.632.714,95	
I. Langlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	794.543.213,96	798.871.625,96	2
Kredietinstellingen		635.326.393,94	636.553.016,94	
Obligatieleningen		159.216.820,02	162.318.609,02	
Overige langlopende verplichtingen	A		-	2
Overige financiële verplichtingen	C	29.146.286,00	29.146.286,00	2
II. Kortlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	132.662.978,35	132.662.978,35	2
Kortlopende handelsschulden en overige schuld A	A	7.659.159,90	7.659.159,90	2
Andere kortlopende verplichtingen	C	472.894,48	472.894,48	3
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		1.759.027.746,65	1.767.684.570,65	

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 indekkingsinstrument.

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 vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

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

- De rubrieken 'overige financiële verplichtingen' en 'financiële vaste activa' betreffen Interest Rate Swaps (IRS) 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.

Overzicht Swaps:

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Variabele rentevoet	Notioneel bedrag	Type derivaat	Hedge accounting
1	06/2016	06/2023	1,04%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
2	06/2016	06/2023	1,03%	Euribor 3 M +	10.000.000	IRS	NEEN
3	03/2009	12/2023	3,89%	Euribor 3 M +	3.997.000	IRS	NEEN
4	06/2017	06/2024	1,29%	Euribor 3 M +	35.000.000	IRS	NEEN
5	07/2016	04/2026	1,26%	Euribor 3 M +	26.000.000	IRS	JA
6	06/2017	06/2023	1,36%	Euribor 3 M +	14.000.000	IRS	NEEN
7	06/2016	06/2021	1,03%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	JA
8	06/2019	06/2024	1,49%	Euribor 3 M +	30.000.000	IRS	NEEN
9	03/2018	03/2026	1,10%	Euribor 3 M +	20.000.000	IRS	NEEN
10	12/2018	12/2026	0,81%	Euribor 3 M +	60.000.000	IRS	NEEN
11	12/2018	12/2026	1,06%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
12	01/2018	01/2026	0,74%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
13	03/2018	03/2026	0,88%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
14	03/2018	03/2025	0,78%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
15	06/2016	06/2021	0,00%	Euribor 3 M +	25.000.000	FLOOR	JA
16	07/2016	04/2026	-2,25%	Euribor 3 M +	26.000.000	FLOOR	JA
17	03/2018	03/2026	0,00%	Euribor 3 M +	20.000.000	FLOOR	NEEN
18	12/2018	12/2026	0,00%	Euribor 3 M +	25.000.000	FLOOR	NEEN
19	07/2018	01/2023	0,80%	Euribor 3 M +	20.000.000	IRS	NEEN
20	07/2018	10/2025	1,52%	Euribor 3 M +	15.000.000	IRS	NEEN
21	09/2018	09/2022	0,91%	Euribor 3 M +	21.000.000	IRS	NEEN
22	10/2018	10/2024	1,19%	Euribor 3 M +	10.000.000	IRS	NEEN
23	03/2022	03/2024	0,52%	Euribor 3 M +	50.000.000	IRS	NEEN
24	10/2023	06/2026	0,68%	Euribor 3 M +	50.000.000	IRS	NEEN
25	12/2024	12/2028	0,70%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
26	12/2024	12/2028	0,72%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
27	03/2024	03/2029	0,34%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
28	03/2024	03/2029	0,37%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
29	06/2024	03/2029	0,06%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
30	06/2024	03/2029	0,06%	Euribor 3 M +	25.000.000	IRS	NEEN
31	06/2024	06/2026	0,00%	Euribor 3 M +	50.000.000	IRS	NEEN
32	03/2019	03/2022	0,00%	Euribor 3 M +	25.000.000	CAP	NEEN
33	12/2020	12/2022	0,25%	Euribor 3 M +	50.000.000	CAP	NEEN
34	12/2020	12/2023	0,25%	Euribor 3 M +	50.000.000	CAP	NEEN
35	12/2022	03/2025	0,25%	Euribor 3 M +	25.000.000	CAP	NEEN

De financiële vaste activa worden gewaardeerd volgens niveau 3: De reële waarde is niet gebaseerd op gegevens die direct of indirect kunnen vastgesteld worden op basis van externe gegevens.

De belangrijkste parameter voor het bepalen van de waarden van de dochteronderneming is de waarde van het onderliggend vastgoed. Dit vastgoed wordt gewaardeerd aan reële waarde. We verwijzen naar de toelichting volgens IFRS13 in bijlage 22 voor wat betreft de bepaling van de reële waarde en de assumpties met betrekking tot sensitiviteit.

RETAIL ESTATES

Bijlage 41

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen (zie bijlage 23) en haar bestuurders en directieleden.

Bestuurders en directieleden

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

in €	31.3.2020	31.3.2019
Bestuurders	209.613	230.700
Directieleden	895.755	719.172
Totaal	1.105.368	949.872

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap. Retail Estates heeft een directiecomité.

Bijlage 42

Honorarium Commissaris

(excl BTW)

31.3.2020

Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	109.058
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controle opdrachten	18.017
- Belastingadvies opdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	15.100

Bijlage 43

Verworven vastgoedvennootschappen en verworven vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2020

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2019-2020 resulteerden in een vastgoedstijging van 7,09 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 0,19 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 0,32 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 0,28 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Per 31.03.2019

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in boekjaar 2018-2019 resulteerden in een vastgoedstijging van 209,66 mio EUR. De totale huurinkomsten stegen met 5,47 mio EUR in boekjaar 2018-2019 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2018 zouden de huurinkomsten met 12,32 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 6,43 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen door de NV Retail Estates en haar dochters

Per 31.03.2020

In boekjaar 2019-2020 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 3,92 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met -2,59 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met -0,006 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2019 zouden de huurinkomsten met -0,02 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2019

In boekjaar 2018-2019 werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 45,59 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 17,36 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvesteringen met 1,44 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2018 zouden de huurinkomsten met 2,79 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 44

Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop retailpark "De Bossche Boulevard"

Op 7 april 2019 heeft Retail Estates het retailpark "De Bossche Boulevard" dat gelegen is in 's-Hertogenbosch (Nederland - provincie Noord-Brabant), verworven. Dit retailpark is circa 50.000 m² groot en heeft een regionale aantrekkingskracht in een zone die binnen 20 minuten rijtijd circa 960.000 inwoners telt. De stad Den Bosch telt zelf 154.000 inwoners en levert de belangrijkste groep klanten. De klantenzone ligt midden in de driehoek Breda-Utrecht-Eindhoven. Deze regio vormt samen met de Randstad en de provincie Limburg het gebied waarin Retail Estates haar investeringen concentreert omwille van de sterke koopkracht en economische prestaties van deze regio.

De Bossche Boulevard telt 29 winkelruimten die allen verhuurd zijn, overwegend aan filiaalbedrijven zoals Praxis, Mediamarkt, Leen Bakker, Kwantum, Prenatal en X2O. Het is een type van de nieuwste generatie waarin niet alleen volumineuze detailhandel maar ook elektro-, sport- en babyartikelen mogen verkocht worden. De nettohuur bedraagt 4,53 mio EUR wat een gemiddelde huur van 93 EUR per m² vertegenwoordigt. Dit bedrag ligt beneden het landelijk gemiddelde en de andere retailparken van Retail Estates in Nederland.

De investering bedraagt 68,70 mio EUR en de fair value berekend door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield bedraagt 65,42 mio EUR. De financiering van deze aankoop is volledig gebeurd met de opbrengsten van de succesvolle uitgifte van een obligatielening van 75 mio EUR die Retail Estates eind december 2019 heeft afgerond.

Maastricht

Aankoop retailpark Belvédère Maastricht (Nederland provincie Limburg)

Op 13 februari 2020 heeft Retail Estates een overeenkomst afgesloten met het oog op de aankoop van het retailpark Belvédère (fase 1) dat opgericht wordt in Maastricht. Het complex zal bestaan uit 7.850 m² winkelruimten die verdeeld zijn over vijf winkelruimten die allen verhuurd zijn aan filiaalbedrijven uit de woninginrichtingssector (o.a. Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright). De winkelpanden werden opgeleverd op 1 juni 2020 en Retail Estates heeft aansluitend de gebouwen verworven. Met de huurders werden huurovereenkomsten afgesloten voor een looptijd van 10 jaar met opties tot verlenging van telkens 5 jaar. De investering bedraagt 10 mio EUR (excl. recupereerbare BTW) en levert een huurincasso van 0,66 mio EUR huur op. De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield heeft de fair value op 9,97 mio EUR vastgesteld.

Maastricht is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Limburg en is in de detailhandel gekend als één van de beste winkelgebieden van Nederland die met haar historisch centrum klanten aantrekt over de Nederlandse landsgrenzen. De stad zelf telt circa 121.00 inwoners en behoort tot de welvarende zone die zich uitstrekt van Amsterdam via de Randstad tot Zuid-Nederland waarin Retail Estates haar investeringen concentreert.

De oprichting van het retailpark Belvédère kadert in het ruimere stadsontwikkelingsplan Belvédère waarbij de stad Maastricht overgaat tot de reconversie van buiten gebruikgestelde industriegebieden met een oppervlakte van circa 300 ha. Eerder werd in dit kader een belangrijk stuk industrieel erfgoed, de Sphinx-fabriek, omgebouwd tot een nieuwe stadswijk waarin ook detailhandel een plaats kreeg in de vorm van een filiaal van Loods 5, een grootschalige woninginrichtingswinkel. Het retailpark Belvédère daarentegen komt tot stand op een nieuwe bedrijvzone die er kwam na afbraak van industrie panden. De stad Maastricht is één van de laatste Nederlandse steden die overging tot het vergunnen van een retailpark voor grootschalige detailhandel. Retail Estates beschouwt deze aankoop dan ook als een buitenkans die het totaal van haar retailparken in Nederland op 9 brengt. De ontwikkeling van dit nieuwe complex op het retailpark Belvédère werd gerealiseerd door K&F Ontwikkeling BV dat onderdeel vormt van de K&F groep en in eigendom is van de heer J.J. Krimpenfort die een referentie werd in de Nederlandse perifere detailhandel nadat hij het winkelnet van Carpetright uitbouwde van een lokale tot een landelijke speler. Gedurende de afgelopen 20 jaar verbreedde hij zijn werkingsgebied met projectontwikkeling en adviesverlening aan landelijke retailers.

Toelichting COVID-19

Gedurende het eerste kwartaal van kalenderjaar 2020 heeft het COVID-19 virus zich op een nooit gezien schaal verspreid over Europa. Het openbaarleven kwam bijna volledig tot stilstand waarbij de detailhandel in het bijzonder sterk getroffen werd. In België besliste de overheid tot de sluiting van alle niet-essentiële handelszaken, een sluiting die startte op 19 maart 2020 en waar een einde kwam op 11 mei 2020. De Nederlandse overheid heeft beslist de ondernemers de vrije hand te laten en beperkt zich tot het aanzetten van de burgers tot maatschappelijk verantwoord gedrag met als resultaat dat de handelszaken in de retailparken, behoudens individuele uitzonderingen, openblijven. Tussen de ondernemers is er een wijdverspreide vrees voor een terugkeer van de epidemie en een nieuwe lockdown in het bijzonder. Dit risico kan niet uitgesloten worden zolang er niet op grote schaal een vaccin kan verdeeld worden.

De verplichte sluiting heeft tot grote liquiditeitsdruk geleid bij de huurders waardoor aanzienlijke huurachterstallen werden opgelopen. Daarbovenop is het te verwachten dat de langdurige tijdelijke werkloosheid al dan niet gevolgd door ontslag, vertrouwensverlies bij de consument kan veroorzaken. Dit kan ervoor zorgen dat het wellicht tot oktober 2020 kan duren voor de detailhandel weer op redelijke snelheid komt. De vennootschap heeft voor een periode van drie maanden (april – mei – juni 2020) commerciële afspraken gesloten met haar klanten waarbij betalingsfaciliteiten worden voorzien. Voor de periode van de verplichte sluiting werden selectief akkoorden gesloten waarbij de huurlast gedeeltelijk verminderd werd. Deze inspanning is op heden overzichtelijk en voor de vennootschap overbrugbaar. Op basis van de op heden beschikbare informatie is dit een inspanning van tijdelijke aard. Het is evenwel niet mogelijk om in te schatten hoe de liquiditeit en solvabiliteit van onze klanten zich over een periode van 12 maanden zal ontwikkelen en in welke mate zij zullen kunnen genieten van overheidsmaatregelen. De vennootschap heeft daarom ook zoveel als mogelijk haar variabele kosten teruggeschroefd.

Wat de waardering van onze vastgoeddeskundigen betreft stellen we vast dat de waarderingen op 31 maart 2020 weergegeven zijn op basis van een “belangrijke onzekerheid met betrekking tot de waardering”. We verwijzen naar pagina 139 van het conso jaarverslag voor een overzicht van de verslagen van de vastgoeddeskundigen. Er werd door de vastgoeddeskundigen een huurvrije periodegederfde huuropbrengst van 1 maand verwerkt voor wat betreft de winkels getroffen door de verplichte sluiting opgelegd door de overheid.

Het is niet voorzienbaar hoe deze waarderingen in de komende trimesters zullen evolueren. Verwacht wordt dat de beperkte leegstand die de sector vandaag kent zou kunnen stijgen waardoor huurniveaus onder druk zouden komen te staan. Bovendien is het onzeker of klanten in alle segmenten voldoende financiering zullen kunnen vinden om leegstaande panden in huur te nemen en in te richten. Dit alles kan de waarderingen negatief beïnvloeden wat op zijn beurt, bij zwakke operationele resultaten, onvermijdelijk een impact heeft op de schuldgraad.

Retail Estates heeft haar boekjaar 2019-2020 op 31 maart afgesloten met een sterke operationele basis die nauwelijks aangetast werd door de coronacrisis. De huren van maart 2020 waren grotendeels betaald. Ook de bezettingsgraad die 97,92% bedraagt getuigt van een gezonde portefeuille. De aanvang van de Coronacrisis heeft de vennootschap getroffen terwijl ze operationeel sterke resultaten neerzette wat het bedrijf, beter dan andere vastgoedondernemingen in zijn sector, de nodige veerkracht en flexibiliteit geeft om deze crisis aan te pakken. De vennootschap beschikte bovendien over de nodige financiële middelen om de aangekondigde aankopen van twee winkelparken respectievelijk in Den Bosch (uitgevoerd op 7 april 2020) en Maastricht (uitgevoerd op 1 juni 2020) uit te voeren. De opbrengsten van de obligatielening van 75 mio EUR die uitgegeven werd in december 2019 werden immers hiervoor gereserveerd. In het licht hiervan bevestigt Retail Estates haar dividendprognose van 4,4 EUR voor het afgesloten boekjaar 2019-2020.

Bijlage 45

Dochteronderneming	Externe Financiële schulden	Vastgoedbeleggingen	Huurinkomsten	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest nv		112.577.868	3.788.626	100,00%
NS Properties bvba		1.303.790	79.882	100,00%
Finsbury Properties nv		11.304.897	769.103	100,00%
Retail Estates Nederland nv		57.372.222	4.684.330	100,00%
Coöperatieve Leiderdorp		0	20.270	100,00%
Cruquius Invest nv		73.937.360	4.995.268	100,00%
Spijkenisse Invest nv	10.250.000	43.742.412	3.069.218	100,00%
Heerlen I Invest nv		56.497.407	4.007.603	100,00%
Heerlen II Invest nv		54.612.653	3.743.833	100,00%
Retail Estates Middelburg nv		31.109.977	2.352.325	100,00%
Breda I Invest		37.793.697	2.052.686	100,00%
Breda II Invest		22.988.853	1.244.119	100,00%
Naaldwijk Invest		19.247.677	1.249.616	100,00%
Zaandam Invest		13.217.228	777.916	100,00%
Osbroek Invest				

Op 26 juli 2019 werd de fusie door overname van de vennootschap Etablissements Hayen nv bvba door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 augustus 2019.

Op 15 november 2019 werd de fusie door overname van de vennootschap Textiel D'eer nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 30 december 2019.

Op 15 november 2019 werd de fusie door overname van de vennootschap Viafobel nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 30 december 2019.

Op 15 november 2018 werd de fusie door overname van de vennootschap Blovan nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 30 december 2019.

Op 15 november 2019 werd de fusie door overname van de vennootschap Mons LGP 2 nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 30 december 2019.

Op 15 november 2019 werd de fusie door overname van de vennootschap RP Hasselt nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 30 december 2019.

Op 14 februari 2020 werd de fusie door overname van de vennootschap RP Arlon nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 maart 2020.

Fusies van dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.

Bijlage 46

Bepaling van het bedrage 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 gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in artikel 13, §1, van het GVV-K.B.

in €	31.3.2020	31.3.2019
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	654.400.854	587.455.852
Gestort kapitaal	275.801.872	257.012.793
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	315.410.056	260.174.247
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	115.184.148	104.922.889
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-28.632.222	-24.149.967
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-20.629.152	-7.833.162
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdelingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.738.835	-2.671.785
Andere reserves	4.987	837
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1, van het GVV-K.B. aan de niet uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	-10.940.602	-5.053.784
Resultaat op de portefeuille	-3.647.302	8.150.756
Aandeel in het niet uitkeerbaare resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatierr	-1.077.327	169.328
variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.215.973	-13.373.868
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	643.460.252	582.402.068
Eigen vermogen enkelvoudig	796.257.752	704.711.110
Geplande dividenduitkering	-55.573.822	-48.546.020
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	740.683.931	656.165.090
Overblijvende reserve na uitkering	97.223.678	73.763.022

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% worden aangehouden door Retail Estates nv werd als volgt verwerkt in de jaarrekening van de vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat van de dochters werd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de vennootschap;
- De variatie in de reële waarde van het vastgoed van de dochters werd toegewezen aan het portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen voor het volledige boekjaar worden gebruikt voor uitkering als dividend.

Verslag van de Raad van Bestuur van 12 juni 2020

Voorafgaandelijke opmerkingen

Verslag van de Raad van Bestuur inzake de enkelvoudige jaarrekening (in toepassing van art. 95 van het Wetboek van Vennootschappen).

Toelichting Covid-19

Gedurende het eerste kwartaal van kalenderjaar 2020 heeft het COVID-19 virus zich op een nooit gezien schaal verspreid over Europa. Het openbaarleven kwam bijna volledig tot stilstand waarbij de detailhandel in het bijzonder sterk getroffen werd. In België besliste de overheid tot de sluiting van alle niet-essentiële handelszaken, een sluiting die startte op 19 maart 2020 en waar een einde kwam op 11 mei 2020. De Nederlandse overheid heeft beslist de ondernemers de vrije hand te laten en beperkt zich tot het aanzetten van de burgers tot maatschappelijk verantwoord gedrag met als resultaat dat de handelszaken in de retailparken, behoudens individuele uitzonderingen, openblijven. Tussen de ondernemers is er een wijdverspreide vrees voor een terugkeer van de epidemie en een nieuwe lockdown in het bijzonder. Dit risico kan niet uitgesloten worden zolang er niet op grote schaal een vaccin kan verdeeld worden.

De verplichte sluiting heeft tot grote liquiditeitsdruk geleid bij de huurders waardoor aanzienlijke huurachterstallen werden opgelopen. Daarbovenop is het is te verwachten dat de langdurige tijdelijke werkloosheid al dan niet gevolgd door ontslag, vertrouwensverlies bij de consument kan veroorzaken. Dit kan ervoor zorgen dat het wellicht tot oktober 2020 kan duren voor de detailhandel weer op redelijke snelheid komt. De vennootschap heeft voor een periode van drie maanden (april – mei – juni 2020) afspraken gesloten met haar klanten waarbij betalingsfaciliteiten worden voorzien. Voor de periode van de verplichte sluiting werden selectief akkoorden gesloten waarbij de huurlast gedeeltelijk verminderd werd. Deze inspanning is op heden overzichtelijk en voor de vennootschap overbrugbaar. Op basis van de op heden beschikbare informatie is dit een inspanning van tijdelijke aard. Het is evenwel niet mogelijk om in te schatten hoe de liquiditeit en solvabiliteit van onze klanten zich over een periode van 12 maanden zal ontwikkelen en in welke mate zij zullen kunnen genieten van overheidsmaatregelen. De vennootschap heeft daarom ook zoveel als mogelijk haar variabele kosten teruggeschroefd.

Wat de waardering van onze vastgoeddeskundigen betreft stellen we vast dat de waarderingen op 31 maart 2020 weergegeven zijn op basis van een « belangrijke onzekerheid met betrekking tot de waardering ». Er werd door de vastgoeddeskundigen een gederfde huuropbrengst van 1 maand verwerkt voor wat betreft de winkels getroffen door de verplichte sluiting opgelegd door de overheid.

Het is niet voorzienbaar hoe deze waarderingen in de komende trimesters zullen evolueren. Verwacht wordt dat de beperkte leegstand die de sector vandaag kent zou kunnen stijgen waardoor huurniveaus onder druk zouden komen te staan. Bovendien is het onzeker of klanten in alle segmenten voldoende financiering zullen kunnen vinden om leegstaande panden in huur te nemen en in te richten. Dit alles kan de waarderingen negatief beïnvloeden wat op zijn beurt, bij zwakke operationele resultaten, onvermijdelijk een impact heeft op de schuldgraad.

Retail Estates heeft haar boekjaar 2019-2020 op 31 maart afgesloten met een sterke operationele basis die nauwelijks aangetast werd door de coronacrisis. De huren van maart 2020 waren grotendeels betaald. Ook de bezettingsgraad die 97,92% bedraagt getuigt van een gezonde portefeuille. De aanvang van de Coronacrisis heeft de vennootschap getroffen terwijl ze operationeel sterke resultaten neerzette wat het bedrijf, beter dan andere vastgoedondernemingen in zijn sector, de nodige veerkracht en flexibiliteit geeft om deze crisis aan te pakken. De vennootschap beschikte bovendien over de nodige financiële middelen om de aangekondigde aankopen van twee winkelparken respectievelijk in Den Bosch (uitgevoerd op 7 april 2020) en Maastricht (uitgevoerd op 1 juni 2020) uit te voeren. De opbrengsten van de obligatielening van 75 mio EUR die uitgegeven werd in december 2019 werden immers hiervoor gereserveerd. In het licht hiervan bevestigt Retail Estates haar dividendprognose van 4,4 EUR voor het afgesloten boekjaar 2019-2020.

Risicobeheer

Risicofactoren

De belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, worden hieronder opgelijst. Voor elk van de opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de gevolgen zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Deze maatregelen en procedures worden eveneens hieronder besproken.

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

Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was op het ogenblik van de opmaak van dit verslag. Andere onbekende en onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een significante ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan. De lijst van risico's die in dit hoofdstuk is opgenomen, is zodoende niet exhaustief.

MARKTRISICO'S		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing

INVESTERINGSMARKT VOOR PERIFEEER WINKELVASTGOED EN RETAILPARKEN De verminderde vraag van investeerders naar perifeer winkelvastgoed.	De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen ("NAW") en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap.	De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Als gevolg van de schaarste van goedgelegen terreinen oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere als van institutionele investeerders. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken. De investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. Uit de ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd een groot deel van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is. De schuldgraad bedraagt op 31 maart 2020 53,10% (De maximale schuldgraad werd door de GVV-wetgeving op 65% vastgelegd).
INFLATIERISICO De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis	Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft vooral de met de huur	De vennootschap tracht het risico van de kostenstijging te beperken door contractuele

van de gezondheidsindex (België) of consumptieprijsindex (Nederland), zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren.	verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, waardoor deze kosten sneller zouden stijgen dan de stijging van de huurprijzen. Dit zou een impact kunnen hebben op de operationele marge. Stel dat de vastgoedkosten 1% sneller stijgen dan de huurprijzen, dan zou dit een impact op de operationele marge van de Groep hebben van 0,08% (op basis van de gegevens van 31 maart 2020). Op basis van de gegevens per 31 maart 2020, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 0,99 mio EUR op jaarbasis worden geschat.	afspraken te maken met haar leveranciers.
DEFLATIERISICO Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen. Op basis van de gegevens per 31 maart 2020, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op 0,99 mio EUR op jaarbasis worden geschat.	De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet

		worden uitgesloten.
E-COMMERCE Impact van toenemende belang van e-commerce op de bestaande verkoopskanalen.	Verminderde vraag naar fysieke winkels door stijging van het online shoppen. Vraag naar kleinere winkels (minder m²) doordat er veel minder stock in de winkels aanwezig is.	Verhuren aan retailers die “multichannel” concept integreren in businessmodel en op die manier e-commerce integreren in de bestaande winkels. Bestaande panden opsplitsen in kleinere lokalen. Het effect van de impact wordt ook beïnvloed door het retail segment waarin de huurder actief is. Een groot deel van de activiteiten van de huurders van Retail Estates is minder gevoelig voor e-commerce (woninginrichting, volumineuze detailhandel, verbruiksgoederen,...). We verwijzen hiervoor naar het vastgoedverslag waar een overzicht wordt gegeven van de handelsactiviteit van de huurders.

EXTERNE FACTOREN - SCHADEGEVALLEN Impact van externe factoren en ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld terreurdreiging, vandalisme, brand, explosie, storm- en waterschade, pandemieën) die zich in de gebouwen van de vastgoedportefeuille kunnen voordoen.	Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten. Verminderde huurinkomsten door sluiting van de winkels als gevolg van quarantainemaatregelen van de overheid. Mogelijke faillissementen van huurders. Verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten. Vermindering van het consumentenvertrouwen, langdurige werkloosheid, verhoging van de belastingdruk op arbeid.	De vennootschap is verzekerd voor gederfde huurinkomsten voor een periode van 18 tot 36 maanden (afhankelijk van het soort vergunning dat dient bekomen te worden) ten gevolge van externe factoren en ernstige schadegevallen. We verwijzen naar het beheersverslag waarin de schadegevallen uitdrukkelijk worden besproken. In het vastgoedverslag worden de verzekerde waardes per cluster weergegeven. Goede liquiditeitspositie om een tijdelijke verstoring van de cashflow te overbruggen. Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maanden. De vennootschap streeft ernaar langetermijn relaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen en investeringen te financieren waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan. We verwijzen naar bijlage 34 e.v. van dit jaarverslag voor een
---	--	---

	Daling van de huurprijzen. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de NettoActiefWaarde (NAW).	overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten. Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de subregio's met sterke koopkracht.
CONJUNCTURELE BEWEGINGEN Impact van dalende consumptie en economische conjunctuur	Vermindering van de vraag naar winkels. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring.	Kwaliteit van het huurdersbestand met vooral filiaalbedrijven. We verwijzen naar bijlage 23 van dit jaarverslag voor de evoluties in de dubieuze debiteuren. Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs.

	Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de Netto Actief Waarde (NAW). Mogelijke faillissementen van huurders.	Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkellassen in België en Nederland. De investeringen zijn geconcentreerd in de subregio's met sterke koopkracht. Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maanden.
MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	Kan leiden tot een moeizamere toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen of tot minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.	De vennootschap streeft ernaar langetermijn relaties op te bouwen met financiële partners en investeerders en heeft beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten om liquiditeitstekorten op te vangen en investeringen te financieren waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan. We verwijzen naar bijlage 34 e.v. van dit jaarverslag voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.
OPERATIONELE RISICO'S		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing

LEEGSTAND EN VERLIES HUURINKOMSTEN Risico op een verhoging van de leegstand en verhoging kosten wederverhuringen n.a.v. de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt.	Huurinkomsten en cash flow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook een daling van de NAW en een stijging van de schuldgraad.	Gediversifieerde klantenbasis met een goede sectoriële spreiding. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterke knowhow en kennis van de retail business. Wekelijkse opvolging en bespreking van incasso op de propertymeeting. De bezettingsgraad schommelt al meer dan 10 jaar hoger rond 98% of hoger.
VERHUURBAARHEID Risico op het vlak van verhuurbaarheid en kwaliteit van de huurders.	Vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.	Permanente opvolging door middel van wekelijkse incasso- en propertymeeting zorgen voor een goede informatiedoorstroming en een snelle aanpak. Goede marktkennis door eigen operationele teams met sterke knowhow en kennis van de retail business.
BOUWKUNDIGE STAAT VAN DE GEBOUWEN Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen.	Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast. Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.	Het management doet al het mogelijke om op deze risico's te anticiperen en voert daartoe een consequent beleid in onderhoud en herstellingen. Deze beperken zich in de praktijk hoofdzakelijk tot de renovatie van parkings en daken.

ACQUISITIES Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van de vennootschap (en haar dochtervennootschappen) werd verworven in het kader van de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen of middels vennootschapsrechtelijke herstructurerings zoals fusies en (partiële) splitsingen. Vastgoedvennootschappen waarover de controle wordt verworven, worden aansluitend typisch opgeslorpt door Retail Estates, waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen aan Retail Estates.	Het risico bestaat dat bij deze transacties verborgen passiva op Retail Estates worden overgedragen, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.	Het management neemt de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de controleverwerving de mogelijke risico's te identificeren (cf. "due diligence" proces met betrekking tot o.m. technische, financiële, fiscale en boekhoudkundige en juridische risico's) en tracht hiervoor vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen. Dit "due diligence" proces wordt, waar nodig, ondersteund door externe adviseurs en een voorafgaande waardering door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.
BODEMVERVUILING Op een aantal locaties waar de vennootschap winkelpanden bezit, werden voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuilend waren.	Voor dergelijke - per definitie historische - vervuiling is Retail Estates in beginsel niet aansprakelijk. De activiteiten van de huurders van de vennootschap leveren in de regel slechts een heel beperkt risico tot vervuiling op en vallen bovendien onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke wetgeving, voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven. De regelgeving met betrekking tot het grondverzet levert	Retail Estates tracht het nodige te doen om de milieuaspecten te integreren in het due diligence onderzoek dat typisch voorafgaat aan de verwerving van vastgoed, en tracht in de mate van het mogelijke de verantwoordelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging (met inbegrip van een eventuele saneringsverplichting) bij de overdrager van het vastgoed of de vastgoedvennootschap te leggen.

	bijkomende kosten op, indien op dergelijke vervuilde sites bij bouwwerkzaamheden vervuilde grond dient gemanipuleerd te worden.	
VERKEERSINFRASTRUCTUUR Perifeer winkelvastgoed wordt per definitie ontsloten via hoofdzakelijk gewestwegen. In functie van de verkeersveiligheid wordt geregeld de wegenis heraangelegd met nieuwe rotondes, fietspaden, tunnels e.d.	Het resultaat van een dergelijke heraanleg komt meestal de commerciële waarde van winkelpanden ten goede, vermits dikwijls de verkeersstroom vertraagd wordt en de omgeving van de winkelpanden veiliger wordt. Het is echter niet uit te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden doordat de toegang bemoeilijkt wordt of de zichtbaarheid verminderd wordt.	Dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.
SLEUTELPERSONEEL Wegvallen van sleutelfiguren binnen de organisatie.	Het verlies van kerncompetenties door de vennootschap kan ertoe leiden dat een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt worden.	Retail Estates schenkt de nodige aandacht aan het welzijn van haar medewerkers. De vennootschap hanteert marktconforme vergoedingen. Er wordt veel belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team.

ICT & FRAUDE Risico op operationele verliezen als gevolg van het falen van interne processen, interne systemen, en menselijke fouten of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, cybercriminaliteit,...).	Financieel verlies door fraude, diefstal van gevoelige gegevens of onderbreking van de activiteit.	Er werd een disaster recovery plan uitgewerkt zodat in geval van een ramp of crisissituatie de activiteiten van de onderneming kunnen verdergezet worden. Alle data worden ook gebackupt op verschillende manieren (on site, off site op tape en in the cloud). Er werden ook de nodige maatregelen genomen in verband met toegang en beveiliging. Retail Estates wordt voor ICT-gerelateerde diensten ondersteund door een externe partner, waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd afgesloten.
FINANCIËLE RISICO'S		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
LIQUIDITEITSRISICO Retail Estates is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien.	Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rentabiliteit daalt. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van intresten, kapitaal of operationele kosten.	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en een uitgebreide groep van bankpartners.

	Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.	We verwijzen naar bijlage 34 e.v. van het jaarverslag voor een overzicht van de uitstaande kredieten en de niet-gebruikte kredietfaciliteiten.
VOLATILITEIT VAN DE RENTEVOETEN De vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten.	Verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit. Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten met mogelijke impact op NAW. 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. Er is immers asymmetrie tussen het afdekkingsinstrument waar Retail Estates een negatieve rente dient op te betalen terwijl de banken een bodem (floor) van 0% hanteren.	De vennootschap hanteert een conservatief beleid waardoor dit renterisico tot een minimum beperkt wordt. Voor de indekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden aan een variabele rentevoet, maakt Retail Estates nv gebruik van "Interest Rate Swaps". De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Dit is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. De vennootschap heeft met haar 4 grootbanken het risico van de "floors" zoveel

		mogelijk beperkt door enkel floors toe te staan voor het gedeelte van de kredieten dat niet is ingedekt of door floors in te bouwen in de IRS'en. We verwijzen naar bijlage 34 e.v. van dit jaarverslag voor meer informatie met betrekking tot de indekkingen van de Vennootschap.
RISICO TEGENPARTIJ Het aangaan van bankkredieten en het afsluiten van indekkingsinstrumenten bij financiële instellingen houdt een tegenpartijrisico in voor de vennootschap indien deze financiële instellingen in gebreke zouden blijven.	Opzegging van bestaande kredietlijnen, die dan moeten geherfinancierd worden bij een andere bank/financier wat herstructureringskosten met zich meebrengt en het risico op hogere intrestkosten voor de nieuwe kredieten.	Dit risico wordt beperkt door diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen.

RISICO CONVENANTEN Risico op niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten.	Het niet-respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben.	De vennootschap heeft met haar bankiers en obligatiehouders meestal volgende convenanten afgesproken: - Behoud van GVV-statuu - Minimale omvang portefeuille - ICR (berekend op nettohuurresultaten) ≥ 2 - Maximale schuldgraad De GVV-Wet legt een maximale schuldgraad op van 65%. De vennootschap voldoet op datum van dit verslag aan alle door de banken en obligatiehouders gestelde convenanten. Daarnaast stelt Retail Estates nv, overeenkomstig art. 24 van het GVV-KB, een financieel plan met een uitvoeringsschema op zolang de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% bedraagt. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd. Deze verplichting heeft geen impact op het bancaire convenantenrisico van de vennootschap.
---	--	--

REGLEMENTAIRE RISICO'S		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGLEMENTERING Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlening van vergunningen waaraan de vennootschap, haar vastgoed, en/of de gebruikers aan wie het vastgoed wordt ter beschikking gesteld, moeten voldoen.	Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.	Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen en regelgevingen en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.
RISICO VERBONDEN AAN DE NIET-NALEVING VAN DE REGELGEVING Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de Vennootschap (zie in dit verband “Risico’s verbonden aan de evolutie van de reglementering”), de Vennootschap zelf, of de leidinggevenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze	Het niet naleven van relevante wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben die qua aard en omvang afhankelijk is van de niet-nageleefde wetgeving.	De Vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om adequaat de relevante wetgeving toe te passen. De Vennootschap beschikt over een corporate governance charter en een verhandelingsreglement. Beide documenten zijn opgenomen op de website van de Vennootschap en worden ook bekendgemaakt aan het team.

personen niet integer handelen.		Het Verhandelingsreglement maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap.
VERGUNNINGEN Het ontbreken van de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden.	Impact op de waarde van het vastgoed, aangezien deze waarde in aanzienlijke mate bepaald wordt door de aanwezigheid van alle stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen uit hoofde van de wetgeving op handelsvestigingen in functie van de gewenste bestemming van het pand. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Het bekomen van dergelijke wijzigingen is dikwijls een tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg kunnen komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.	Het management besteedt de nodige aandacht aan het nazicht van stedenbouwkundige vergunningen bij de verwerving en de ontwikkeling van winkelpanden. Verder probeert het management continu veranderingen met betrekking tot stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen en de naleving ervan te evalueren en eventueel op dergelijke veranderingen te anticiperen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN Bij wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen vergunde winkels geen vergunningsplichtige wijzigingen meer ondergaan die strijdig is met de nieuwe door de overheid gewenste bestemming.	Vermits aan de winkels geen andere dan de oorspronkelijk vergunde bestemming kan gegeven worden zijn de gebruiksmogelijkheden beperkter dan gebruikelijk. Bovendien zijn alle verbouwingen uitgesloten waardoor de optimalisatie van de gebouwen in gedrang komt. Binnen deze beperkingen blijven de winkels wel verhuurbaar.	Het management probeert dergelijke situaties te voorkomen door alle rechtsmiddelen aan te wenden die de wetgeving haar biedt in het kader van de herziening van stedenbouwkundige bepalingen om nog enige flexibiliteit te behouden. Indien dit niet mogelijk is wordt gekeken naar een herontwikkeling van de getroffen site in de lijn met de door de overheid gewenste bestemming.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP Risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's waardoor de vennootschap niet langer van het gunstig fiscaal transparantiestelsel voor GVV's kan genieten. De vennootschap is bovendien onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	Risico op het verlies van de erkenning als openbare GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constance monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's. Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen.

FISCALE WETGEVING De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH. 423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De “fiscale werkelijke waarde” zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IFRS 13.	Het niet naleven van relevante fiscale wetgeving kan voor de vennootschap o.a. een financiële of juridische impact hebben.	De Vennootschap doet het maximale om zijn leidinggevenden en medewerkers te laten beschikken over de nodige achtergrond en kennis om adequaat de relevante fiscale wetgeving toe te passen.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE GVV De vennootschap heeft de controle over één institutionele GVV, met name Retail Warehousing Invest nv. Net als Retail Estates nv is Retail Warehousing Invest nv, in zijn hoedanigheid van institutionele GVV onderworpen aan de GVV-wet.	Risico op het verlies van de erkenning van het statuut van institutionele GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constance monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's.

		Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen.
--	--	--

Beheersverslag

Rapportering over boekjaar 2019-2020

1. Inleiding

Wettelijke vereisten

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

Toekomstgerichte verklaringen

Dit jaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen waaronder, maar niet beperkt tot, verklaringen met de volgende woorden “geloven”, “anticiperen”, “verwachten”, “voornemen”, “plannen”, “nastreven”, “schatten”, “kunnen”, “zullen”, “voortzetten” en vergelijkbare uitdrukkingen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gaan gepaard met gekende en ongekende risico’s, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen (de “Groep”) of de resultaten van de sector, aanzienlijk verschillen van de verwachte resultaten, prestaties, of verwezenlijkingen die uitgedrukt worden of verrat zijn in de genoemde toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekerheden wordt de beleggers aanbevolen om niet zonder meer voort te gaan op dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

2. Strategie - investeringen in perifeer winkelvastgoed

Doelstelling – belegging in representatieve portefeuille perifeer winkelvastgoed

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

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

Op korte termijn wordt bovengenoemde doelstelling nagestreefd door de constante bewaking van de

bezettingsgraad van de portefeuille, het huurincasso en de onderhouds- en beheerskosten.

Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op zorgvuldig uitgekozen locaties (zgn. retailclusters en retailparken) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates nv 78 clusters en retailparken geïdentificeerd waar het zijn investeringen systematisch opdrijft. Deze clusters en retailparken vertegenwoordigen samen 83,44% van de portefeuille. De vastgoedportefeuille is verspreid over België en Nederland.

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

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

De huurders van de vennootschap zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven.

Per 31 maart 2020 heeft Retail Estates nv 969 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 1.136.492 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 97,92%.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen per 31 maart 2020 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.661,75 mio EUR (zijnde de waarde exclusief transactiekosten) en de investeringswaarde op 1.719,00 mio EUR (zijnde de waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 15,44 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat "Distri-Land" en bezit de vennootschap thans 87,00% van de uitgegeven vastgoedcertificaten "Distri-Land". Dit vastgoedcertificaat bezit 10 winkelpanden met een reële waarde van 19,17 mio EUR.

Acquisitiecriteria

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

Locatiekeuze

Op basis van de inzichten die het management verworven heeft in de rentabiliteit van zijn huurders, worden locaties gekozen die aan de huurders van Retail Estates nv de beste slaagkansen geven. Hierbij wordt een gezond evenwicht tussen het aanbod van winkelvastgoed en de vraag vanwege winkeliers nagestreefd. Bovendien wordt gestreefd naar de uitbouw van een aantal clusterlocaties en retailparken.

Huurprijsniveau en aanvangsrendementen

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

Geografische spreiding

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

Ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening

Retail Estates nv beschikt over een uitgesproken ervaring in de ontwikkeling op bestelling van nieuwe winkelpanden voor zijn huurders. De ervaring leert dat dergelijke ontwikkelingen bouwkundig aantrekkelijke winkelpanden opleveren en dat deze panden bovendien een hoger aanvangsrendement genereren dan winkelpanden die op de investeringsmarkt worden aangeboden. Ook het belang van de herontwikkeling van baanwinkelclusters tot een groter geheel naar aaneengesloten, moderne winkelpanden neemt jaarlijks toe. Bij deze herontwikkeling stijgt meestal de verhuurbare oppervlakte, worden winkelpanden beter aan de behoeften van de huurders aangepast, wordt de parking- en wegenisinfrastructuur verbeterd en worden winkelpanden gemoderniseerd.

Sectoriële spreiding huurdersbestand

Retail Estates nv probeert maximaal de verschillende sectoren in de detailhandel aan bod te laten komen in zijn huurdersbestand, met een voorkeur voor sectoren waarvan bekend is dat ze over waardevolle detailhandelsvestigingen beschikken. In een neergaande conjunctuurcyclus delen niet alle detailhandelsectoren in gelijke mate in een eventuele terugloop van de omzet. Een goede sectoriële spreiding beperkt de risico's die aan een negatieve evolutie van de conjunctuur verbonden zijn.

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

Sinds 24 oktober 2014 is Retail Estates nv ingeschreven als een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. In haar hoedanigheid van openbare GVV en met het oog op het behoud van dit statuut is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad en de resultaatverwerking. Zolang de vennootschap deze regels respecteert, geniet zij van een uitzonderlijk fiscaal regime dat er in wezen in bestaat dat zij op haar inkomsten nagenoeg geen Belgische vennootschapsbelasting betaalt. Daardoor is het voor uitkering beschikbare resultaat hoger dan bij vergelijkbare vastgoedondernemingen die een dergelijk statuut niet bezitten. Retail Estates nv beschikt als openbare GVV over bijkomende troeven zoals een sterk gediversifieerde vastgoedportefeuille en is opgericht voor onbepaalde duur.

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

verkoop op afstand via internethandel in hun winkelconcept geïntegreerd en dit zelfs tot in hun verkooppunten, wat hun marktpositie ten goede komt.

Met het aandeel Retail Estates nv beschikt elke aandeelhouder over een beleggingsinstrument dat vrij verhandelbaar is en op elk moment ten gelde kan worden gemaakt via Euronext. Sinds 11 april 2018, een week na de 20^{ste} verjaardag van de notering van Retail Estates op Euronext Brussel, noteert Retail Estates eveneens op Euronext Amsterdam. De aandelen van Retail Estates nv zijn voor 100% in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 12 juni 2020 hebben 6 aandeelhouders, in toepassing van de transparantiewetgeving en de statuten van Retail Estates nv, gemeld dat zij een participatie bezitten die de statutaire drempel van 3% en/of 5% overschrijdt (verdere toelichting in het deel “structuur van het aandeelhouderschap” verderop in dit beheersverslag).

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

De nettoactiefwaarde van het aandeel is eveneens een belangrijke indicatie van de waarde van het aandeel. De nettoactiefwaarde (NAW) wordt berekend door het geconsolideerd eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. De NAW (IFRS) bedraagt 63,26 EUR per 31 maart 2020. Dit is een stijging van 2,07% (61,98 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2020 bedraagt de beurskoers van het aandeel 47,40 EUR, wat een korting van 25,07% betekent.

De EPRA NAW bedraagt 65,55 EUR, ten opzichte van 64,03 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar. Ten opzichte van het vorige boekjaar steeg het aantal aandelen van Retail Estates nv met 1.207.821. Er is met andere woorden geen verwatering voor wat betreft de NAW per aandeel.

4. Belangrijke gebeurtenissen in het boekjaar

Investerings – winkelparken

Retail Estates heeft het afgelopen boekjaar haar investeringen versterkt in België en Nederland.

A. BELGIE

LIBRAMONT

Op 22 juli 2019 werd de overeenkomst van 12 juni 2019 uitgevoerd waarbij een particuliere belegger de inbreng realiseerde van twee bijkomende winkelpanden in het retailpark Aliénau te Libramont. Het betreft de winkelpanden verhuurd aan PointCarré en aan Hennes & Mauritz. Deze winkelpanden vertegenwoordigen een globale huuropbrengst van 0,32 mio EUR op jaarbasis. De investeringswaarde van deze winkelpanden bedraagt 5,57 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement op deze investering bedraagt 5,75%. In dit retailpark heeft Retail Estates met eerdere transacties reeds zeven winkelpanden verworven op een totaal van 17 winkels die samen het retailpark

vormen. Dit retailpark heeft in de voorbije jaren een regionale aantrekking uitgebouwd en geldt als het toonaangevend winkelpark van de ruime regio.¹ Deze transactie werd ten bedrage van 3,61 mio EUR gefinancierd door de uitgifte van nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 68,425 EUR per aandeel. Op 22 juli 2019 werden er 52.758 nieuwe aandelen uitgegeven. Zij vertegenwoordigen een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van 1,19 mio EUR en een verhoging van de uitgiftepremie voor het saldo ten bedrage van 2,42 mio EUR. Deze aandelen werden uitgegeven met coupon 28 en volgende aangehecht en zullen voor het eerst delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2019. Het saldo van de investering werd gerealiseerd door de aankoop bij notariële akte van de grond waarop deze winkels gebouwd zijn binnen het kader van een opstalovereenkomst. Door het verlijden van deze laatste akte is de volle eigendom nu verworven door de Groep.

B. NEDERLAND

Retail Estates heeft in een transactie met een institutionele belegger 56 winkelpanden verworven, gespreid over drie locaties in respectievelijk Breda, Naaldwijk en Zaandam. De winkelpanden vertegenwoordigen een winkeloppervlakte van 74.163 m² die volledig verhuurd zijn. De investering bedraagt 97 mio EUR, inclusief overdrachtsbelasting, notaris- en transactiekosten en levert een netto-huur² van 6,79 mio EUR op, wat een aanvangsrendement van 7% vertegenwoordigt (zijnde 7,14% op de contractueel bepaalde huren). De fair value³ die door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield werd bepaald, bedraagt 91,87 mio EUR.

1. Breda (provincie Noord-Brabant)

De transactie betreft de aankoop van 31 winkelpanden die deel uitmaken van de Woonboulevard Breda. Dit retailpark dat zich in hoofdzaak toelegt op woninginrichtingsartikelen geniet van een uitstekende locatie aan het knooppunt van diverse snelwegen. De kwaliteit van het retailpark wordt versterkt door de aanwezigheid van een groot filiaal van IKEA waardoor een regionale aantrekkingskracht gegarandeerd is. Dit IKEA-filiaal werd trouwens recent aanzienlijk uitgebreid. Het verzorgingsgebied beslaat 275.000 inwoners. De 31 winkelpanden vertegenwoordigen een verkoopoppervlakte van 39.932 m² en zijn allen verhuurd aan filiaalbedrijven.

2. Naaldwijk (provincie Zuid-Holland)

Het retailpark dat aangekocht werd in Naaldwijk is gelegen in de dichtbevolkte regio tussen Rotterdam en Den Haag en bedient een verzorgingsgebied van circa 135.000 inwoners. Het retailpark biedt op een verkoopoppervlakte van 19.875 m² een ruim aanbod aan woninginrichtingsgoederen verspreid over 16 winkelpanden die hoofdzakelijk verhuurd zijn aan filiaalbedrijven. Het retailpark heeft tevens een verdieping met kantoren met een oppervlakte van 1.055 m² waarvan 855 m² op heden niet verhuurd is.

¹ Zie persbericht d.d. 13 juni 2019.

² De netto-huur wordt berekend door de contractueel verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te krijgen.

³ In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (zijnde de totale investering exclusief overdrachtsbelasting van 6% en notaris- en andere overnamekosten).

3. Zaandam (provincie Noord-Holland)

Zaandam behoort tot de agglomeratie Amsterdam en beschikt over een bedrijvenzone die volledig is geëvolueerd tot een clusterlocatie met een groot aantal woninginrichtingswinkels. Deze winkelzone bedient het noord-westen van Amsterdam met circa 155.000 inwoners. Retail Estates verworft hier 9 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 15.054 m² die verhuurd zijn aan een aantal filiaalbedrijven en KMO's.

De investering in het retailpark te Breda is met 31 winkelpanden en een investering van 62,75 mio EUR de hoeksteen van deze transactie. Samen met de eerder verworven retailparken te Cruquius (regio Amsterdam) en Heerlen behoort het tot de top tien retailparken in Nederland. Met een totale investering van 421,84 mio EUR in 215 winkelpanden op 13 locaties in Nederland, heeft Retail Estates NV een leidinggevende positie tussen de institutionele beleggers in het out-of-town segment opgebouwd. Deze positie werd in april 2018 bekroond met een bijkomende beursnotering op de beurs in Amsterdam.

Deze transactie werd gedeeltelijk gefinancierd met bankleningen. Het resterende deel (ten bedrage van 51,32 mio EUR) werd gefinancierd via de uitgifte van nieuwe aandelen. Er werden 750.000 aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 68,425 EUR per aandeel.

In Utrecht werd eind november 2019 een deel van een retailcluster verworven voor een bedrag van 5,10 mio EUR. De panden zijn verhuurd aan 4 retailers. De bruto huurinkomsten bedragen 0,41 mio EUR.

Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2020 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 28,35 mio EUR. We onderscheiden 4 soorten vaste activa in aanbouw: speculatieve grondposities (de zogenaamde "landbank"); deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of om in een latere fase te worden verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is. Verder zijn er de objecten ter prospectie, de objecten in voorontwikkeling en de objecten in uitvoering.

Op 31 maart 2020 bedroegen de speculatieve grondposities 1,40 mio EUR, de prospectieve projecten 10,13 mio EUR, de projecten in voorontwikkeling 8,82 mio EUR en de projecten in uitvoering 8,00 mio EUR.

A. Vaste activa in aanbouw - prospectie: overzicht van de belangrijkste projecten

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te Wetteren met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten uit de wijde omgeving. Retail Estates nv heeft in 2016 een aangrenzend perceel verworven met industriepand en een te herontwikkelen bedrijfsterrein. Voor deze ontwikkeling werd reeds de MER-vergunning bekomen

maar tot op heden nog geen omgevingsvergunning. Overleg met diverse overheden is lopende, om te bepalen hoe aan de uitbreiding van het winkelpark vorm kan gegeven worden binnen de grenzen van het RUP dat winkelpanden voor volumineuze detailhandel principieel vergunbaar heeft gemaakt. De kosten van reeds afgewikkelde procedures en de voorbereiding van de aanvraag tot omgevingsvergunning bedragen op heden 0,41 mio EUR. De investering in deze uitbreiding zal 9 mio EUR bedragen. De verwachte realisatie van dit project is 12 maanden na het bekomen van de vergunning.

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

In Halle wordt de bestaande winkeloppervlakte uitgebreid. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 1,36 mio EUR.

De nodige vergunningen voor deze ontwikkeling werden bekomen. De realisatie van dit project vereist de bouw van een aantal appartementen. Aangezien dit buiten de werkingssfeer van Retail Estates ligt, werd een samenwerking met een promotor opgezet die dit gedeelte van het project voor zijn rekening kan ontwikkelen. De conventionele minimale voorverkoop van de appartementen is nog niet bereikt. De realisatie wordt verwacht tegen november 2021.

Een volledig nieuw retailpark zal worden opgericht naast de bestaande IKEA van Hognoul. Het betreft vier winkelunits en een totale winkeloppervlakte van 5.672 m². De totale investering wordt geraamd op 10,37 mio EUR. Oplevering wordt verwacht in september 2021.

In het winkelpark in Heerlen is de bouwaanvraag verkregen voor de modernisering van de volledige voorgevel. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 3,83 mio EUR. De realisatie wordt verwacht tegen december 2021.

Tenslotte wenst de vennootschap te investeren in de vernieuwing van haar winkelpark in Apeldoorn. De winkeloppervlaktes zullen heringedeeld worden en de gevels zullen vernieuwd worden. De goedgekeurde bouwaanvraag voor deze vernieuwing werd ontvangen. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 1,39 mio EUR. De realisatie wordt verwacht tegen september 2020.

Tenslotte zijn er nog een aantal kleinere dossiers lopende waarvan de verwachte investering in de loop van het nieuwe boekjaar 0,23 mio EUR zal bedragen.

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

De vennootschap is gestart met de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid. Het betreft een forward-financing die de juridische vorm van een onroerende leasing heeft.

De uitbreiding bestaat deels uit de oprichting van een nieuw pand en deels uit de renovatie van een bestaand pand met als resultaat een totale winkeloppervlakte van 15.905 m². Het gebouw zal op maat van Brico Planit gemaakt worden maar is tegelijk een polyvalente ruimte die mogelijkheden biedt. De totale investering werd contractueel begrensd op 17,95 mio EUR. De investering zal

gebeuren volgens het 'open boek' principe met een vooraf bepaald rendement van 6,50%. De uitvoering is gestart in september 2019. De realisatie wordt verwacht tegen mei 2021.

Wegens de conceptwijzing van Aldi dringt zich een uitbreiding van de winkel in Sint-Niklaas op. De verwachte bijkomende investering bedraagt 0,36 mio EUR. De verwachte realisatiedatum van deze uitbreiding is eind mei 2020.

Verder investeert de vennootschap in de vernieuwing van haar winkelpark in Roosendaal. De vergunningen voor deze vernieuwing werden bekomen en de commercialisatie werd opgestart. De totale investering wordt geraamd op 4,70 mio EUR. Het project bestaat uit 3 fases. Fase 1 is bijna afgerond. De investering bedroeg 1,5 mio EUR. De realisatie van de volgende twee fases wordt verwacht tegen januari 2021 onder voorbehoud van een akkoord met de huurders.

Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte bijkomende investering voor deze projecten bedraagt circa 0,13 mio EUR.

D. Oplevering vaste activa in aanbouw

In het Krügershoppingcenter te Eeklo werd voor de volledige site een grondige gevelrenovatie uitgevoerd. De werkzaamheden werden opgeleverd in september 2019. Samen met de gevelrenovatie werd ook de indeling van het winkelpark geherstructureerd. Enkele winkelpanden werden heringedeeld en nieuwe huurders konden worden aangetrokken. De totale investering bedroeg 1,36 mio EUR en heeft geleid tot een positieve herwaardering van het retailpark ten belope van 2,57 mio EUR. De totale huurincasso van het winkelpark bedraagt 1,42 mio EUR op 1 oktober 2019 in vergelijking met 1,36 mio EUR per 1 oktober 2017 (voor aanvang van de werken.)

In Eupen is de verfraaiing van het bestaande winkelpark alsook de nieuwbouw van één nieuwe winkelunit uitgevoerd en opgeleverd in januari 2020. De totale investering bedroeg 1,71 mio EUR.

Optimalisatie vastgoedportefeuille

Retail Estates nv besteedt veel aandacht aan de wijzigende behoeften van zijn huurders inzake winkeloppervlakte. Verschillende huurders breiden systematisch hun assortiment uit en formuleren geregeld een vraag naar uitbreiding van hun winkelpand. Dit kan gebeuren door de overname van oppervlakte van aangrenzende huurders die soms te ruim gehuisvest zijn of zelfs door nieuwbouw waarbij een stuk aan het winkelpand wordt bijgebouwd. Soms wordt zelfs gekozen voor een combinatie van beide.

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte; geregeld maakt Retail Estates nv gebruik van deze gelegenheid om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder.

Dergelijke investeringen laten toe een "win-win"-relatie uit te bouwen met de huurders. Restgronden worden zo gerentabiliseerd en de omzetgroei laat de huurder toe de huurstijging te betalen.

Desinvesteringen

Er werden 4 solitaire winkelpanden verkocht (in Bastogne, Meulebeke, Fleurus en Brugge) en een stuk grond in Gerpennes. Daarnaast een winkel in Parijs, en een winkelhal in Leiderdorp. De netto verkoopopbrengst bedroeg 8,28 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 7,68 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van deze panden bedroeg 0,28 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,60 mio EUR (er werden meerwaarden gerealiseerd ten belope van 0,84 mio EUR en minderwaarden ten belope van -0,24 mio EUR).

Deze desinvesteringen kaderen in een jaarlijks weerkerend verkoopprogramma van individuele winkelpanden die door hun locatie, winkelgrootte en/of erin uitgeoefende handelsactiviteit niet tot de kernportefeuille van Retail Estates nv horen.

Investerings: conclusie

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2019-2020 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 114,27 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 5,68 mio EUR in boekjaar 2019-2020 als gevolg van deze investeringen en dalen met 0,11 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2019 zouden de huurinkomsten met 7,56 mio EUR gestegen zijn.

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

Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 97,92%.

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

Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben 10 kleinere KMO-huurders (9 in België en 1 in Nederland) het faillissement aangevraagd. Voor de oninbare vorderingen werden de nodige voorzieningen aangelegd.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 3,89 mio EUR. 0,21 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel de huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties – en de niet-vervallen vorderingen is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 0,08% (0,003 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2020.

Schadegevallen

Er werden in het voorbije boekjaar geen panden vernield door brand, er hebben zich wel enkele schadegevallen voorgedaan ten gevolge van windstoten. De schade werd verhaald op de verzekering. Vandalisme is voor winkels die gelegen zijn aan de rand van grote stedelijke agglomeraties helaas een recurrent probleem.

Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal

Op 1 april 2019 is de raad van bestuur in twee opeenvolgende beslissingen tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal overgegaan tot de uitgifte van nieuwe aandelen. Bij deze kapitaalverhogingen werd de inbreng vastgesteld van 2 schuldvorderingen met een conventionele inbrengwaarde van 4.420.000 EUR. Als vergoeding van deze inbrengen werden 68.000 aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 65 EUR.

Deze inbrengen in natura zijn gebeurd in uitvoering van twee overeenkomsten die op 20 december 2018 werden afgesloten, respectievelijk inzake de verwerving van alle aandelen van de nv Textiel d'Eer en van alle aandelen van de nv Viafobel. 4

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op haar vergadering van 29 mei 2019 beslist om over het boekjaar 2018-2019 een interimdividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 4,25 EUR bruto (2,975 EUR netto). In totaal werden 67,87% van de coupons nr. 27 ingebracht in ruil voor nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 24 juni 2019 337.063 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 23,06 mio EUR.

Op 26 juni 2019 is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van 750.000 nieuwe aandelen en werd het kapitaal verhoogd met 51.318.750 EUR. Deze kapitaalverhoging vond plaats in het kader van de inbreng van een schuldvordering met betrekking tot de verwerving van 56 winkelpanden in Nederland⁵.

Op 22 juli 2019 is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van 52.758 nieuwe aandelen en werd het kapitaal verhoogd met 3.609.966,15 EUR. Deze kapitaalverhoging vond plaats in het kader van de inbreng in natura van twee winkelpanden in Libramont⁶.

Als gevolg van deze kapitaalverhogingen werden 1.207.821 aandelen uitgegeven wat het totale aantal aandelen op 31 maart 2020 op 12.630.414 brengt en het maatschappelijk kapitaal op 284.189.235,69 EUR.

⁴ Zie persbericht d.d. 1 april 2019

⁵ Zie persbericht d.d. 26 juni 2019

⁶ Zie persbericht d.d. 26 juli 2019

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 4,42 jaar. In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercial paper programma van (maximaal) 100 miljoen euro. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

Van dit commercial paper programma is op 31 maart 2020 74,25 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 31 maart 2020 2,13% ten opzichte van 2,31% op 31 maart 2019.

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

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

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

Fusie door overname van dochtervennootschappen

Retail Estates heeft op 20 december 2019 de laatste 50 procent van de aandelen van Blovan NV verworven die ze nog niet in haar bezit had. De vennootschap is eigenaar van een semilogistiek gebouw te Wetteren dat grenst aan het retailpark Frunpark Wetteren van Retail Estates. De bijkomende investering bedraagt circa 2 mio EUR. De resultaten die deze vennootschap realiseert, werden voorheen reeds volledig geconsolideerd vermits de medeaandeelhouder contractueel over een verkoopoptie beschikte.

De raad van bestuur is tevens op 23 december 2019 overgegaan tot de fusie door overneming van vijf vastgoedvennootschappen, namelijk Textiel d'Eer NV, Viafobel NV, RP Hasselt NV, Mons LGP 2 NV en Blovan NV.

De raad van bestuur is tevens op 20 maart 2020 overgegaan tot de fusie door overneming van de vastgoedvennootschap RP Arlon NV.

Fusies van dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.

Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop retailpark “De Bossche Boulevard”

Op 7 april 2019 heeft Retail Estates het retailpark "De Bossche Boulevard" dat gelegen is in 's-Hertogenbosch (Nederland - provincie Noord-Brabant), verworven. Dit retailpark is circa 50.000 m² groot en heeft een regionale aantrekkingskracht in een zone die binnen 20 minuten rijtijd circa 960.000 inwoners telt. De stad Den Bosch telt zelf 154.000 inwoners en levert de belangrijkste groep klanten. De klantenzone ligt midden in de driehoek Breda-Utrecht-Eindhoven. Deze regio vormt samen met de Randstad en de provincie Limburg het gebied waarin Retail Estates haar investeringen concentreert omwille van de sterke koopkracht en economische prestaties van deze regio.

De Bossche Boulevard telt 29 winkelruimten die allen verhuurd zijn, overwegend aan filiaalbedrijven zoals Praxis, Mediamarkt, Leen Bakker, Kwantum, Prenatal en X²O. Het is een type van de nieuwste generatie waarin niet alleen volumineuze detailhandel maar ook elektro-, sport- en babyartikelen mogen verkocht worden. De nettohuur bedraagt 4,53 mio EUR wat een gemiddelde huur van 93 EUR per m² vertegenwoordigt. Dit bedrag ligt beneden het landelijk gemiddelde en de andere retailparken van Retail Estates in Nederland.

De investering bedraagt 68,70 mio EUR en de fair value berekend door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield bedraagt 65,42 mio EUR. De financiering van deze aankoop is volledig gebeurd met de opbrengsten van de succesvolle uitgifte van een obligatielening van 75 mio EUR die Retail Estates eind december 2019 heeft afgerond.

Maastricht

Aankoop retailpark Belvédère Maastricht (Nederland provincie Limburg)

Op 13 februari 2020 heeft Retail Estates een overeenkomst afgesloten met het oog op de aankoop van het retailpark Belvédère (fase 1) dat opgericht wordt in Maastricht. Het complex zal bestaan uit 7.850 m² winkelruimten die verdeeld zijn over vijf winkelruimten die allen verhuurd zijn aan filiaalbedrijven uit de woninginrichtingssector (o.a. Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright). De winkelpanden werden opgeleverd op 1 juni 2020 en Retail Estates heeft aansluitend de gebouwen verworven. Met de huurders werden huurovereenkomsten afgesloten voor een looptijd van 10 jaar met opties tot verlenging van telkens 5 jaar. De investering bedraagt 10 mio EUR (excl. recupereerbare BTW) en levert een huurincasso van 0,66 mio EUR huur op. De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield heeft de fair value op 9,97 mio EUR vastgesteld.

Maastricht is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Limburg en is in de detailhandel gekend als één van de beste winkelgebieden van Nederland die met haar historisch centrum klanten aantrekt over de Nederlandse landsgrenzen. De stad zelf telt circa 121.00 inwoners en behoort tot de welvarende zone die zich uitstrekt van Amsterdam via de Randstad tot Zuid-Nederland waarin Retail Estates haar investeringen concentreert.

De oprichting van het retailpark Belvédère kadert in het ruimere stadsontwikkelingsplan Belvédère waarbij de stad Maastricht overgaat tot de reconversie van buiten gebruik gestelde industriegebieden

met een oppervlakte van circa 300 ha. Eerder werd in dit kader een belangrijk stuk industrieel erfgoed, de Sphinx-fabriek, omgebouwd tot een nieuwe stadswijk waarin ook detailhandel een plaats kreeg in de vorm van een filiaal van Loods 5, een grootschalige woninginrichtingswinkel. Het retailpark Belvédère daarentegen komt tot stand op een nieuwe bedrijvenzone die er kwam na afbraak van industriepanden. De stad Maastricht is één van de laatste Nederlandse steden die overging tot het vergunnen van een retailpark voor grootschalige detailhandel. Retail Estates beschouwt deze aankoop dan ook als een buitenkans die het totaal van haar retailparken in Nederland op 9 brengt.

De ontwikkeling van dit nieuwe complex op het retailpark Belvédère werd gerealiseerd door K&F Ontwikkeling BV dat onderdeel vormt van de K&F groep en in eigendom is van de heer J.J. Krimpenfort die een referentie werd in de Nederlandse perifere detailhandel nadat hij het winkelnets van Carpetright uitbouwde van een lokale tot een landelijke speler. Gedurende de afgelopen 20 jaar verbreedde hij zijn werkingsgebied met projectontwikkeling en adviesverlening aan landelijke retailers.

5. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2019-2020

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 1.529,63 mio EUR naar 1,661,75 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 125,14 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 4,29 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gedaald van 17,41 mio EUR naar 1,79 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 0,18 mio EUR toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2019-2020 en voor 15,13 mio EUR activa verkocht of opgenomen in de vastgoedbeleggingen.

De vlottende activa bedragen 113,01 mio EUR en bestaan voor 1,79 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 5,69 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 5,69 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 98,08 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 1,76 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 798,99 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2020 284,19 mio EUR, een stijging van 27,18 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 275,77 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2019-2020 1.207.821 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 260,17 mio EUR naar 315,41 mio EUR. De reserves bedragen 149,71 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (143,04 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (63,66 mio EUR), beschikbare reserves (17,49 mio EUR) en wettelijke reserves (0,06 mio EUR). De reserves zijn verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (51,17 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (23,39 mio EUR). De Groep gebruikt afgeleide financiële producten (interest rate swaps en caps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd

aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de rente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 58,10 mio EUR en bestaat voor 69,20 mio EUR uit EPRA resultaat, -4,88 mio EUR resultaat op de portefeuille en -6,22 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 833,75 mio EUR en bestaan voor 804,79 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 4,42 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en financiële leasings onder IFRS 16.

De kortlopende verplichtingen bedragen 152,40 mio EUR en bestaan voor 15,38 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,22 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 4,30 mio EUR, te ontvangen facturen voor 9,14 mio EUR en exit taksen ten belope van 0,96 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 126,99 mio EUR, waarvan 74,25 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper).

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van 5,48 mio EUR naar 0,81 mio EUR. De daling is vooral toe te schrijven aan de prijsafrekeningen van de aandelen van de vennootschappen Textiel D'Eer en Viafobel die begin van dit boekjaar werden verrekend.

Per 31 maart 2020 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,13%.

Winst- en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met 12,63 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden en de oplevering van projecten in boekjaar 2019-2020 (5,68 mio EUR) en de verwerving van de panden en oplevering van projecten in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (7,11 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met -0,11 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met -0,84 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt -0,07 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting (0,07 mio EUR), leegstand (-0,91 mio EUR) en indexatie (1,59 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 9,05 mio EUR en zijn gestegen met 1,47 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten, de recurrente erelonen aan derde partijen en commerciële kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille, en de stijging van de personeelskosten naar aanleiding van de uitbreiding van het personeelsbestand. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 5,59 mio EUR, een stijging van 0,46 mio EUR (8,66%) ten opzichte van vorig jaar vooral te wijten aan een stijging van de personeelskosten naar aanleiding van de uitbreiding van het personeelsbestand, een stijging van de taksen en wettelijke kosten.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,60 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 7,68 mio EUR panden (fair value). We verwijzen naar de paragraaf “Desinvesteringen” in dit hoofdstuk voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt -5,48 mio EUR. Er is een positief effect van indexaties, een verscherping van de yield op toplocaties en een impact van huurhernieuwingen op retailparken en een negatief effect door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het ander portefeuille resultaat bedraagt -0,30 mio EUR en heeft vooral betrekking op een variabele prijsaanpassing met betrekking tot de aankoop van een vastgoedvennootschap, de bijkomende meerwaarde op het betreffende vastgoed werd geboekt op de lijn ‘positieve variatie in de vastgoedbeleggingen’, daarnaast omvat het ander portefeuilleresultaat ook uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -19,31 mio EUR ten opzichte van -18,48 mio EUR vorig jaar. De daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,31% naar 2,13% compenseert de stijging van de interestlast door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt -6,22 mio EUR ten opzichte van -13,37 mio EUR vorig jaar. De stijging van deze kosten is het gevolg van de wijziging in de reële waarden van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 69,20 mio EUR ten opzichte van 60,90 mio EUR vorig jaar.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2020-2021

De onzekerheden met betrekking tot COVID-19 zorgen ervoor dat het vandaag niet mogelijk is om de exacte impact op de netto-huren van 2020 te ramen. Ook de juiste inschatting van de dividendprognose is bijgevolg onzeker.

Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die zal worden gehouden op 20 juli 2020, voorstellen om over het boekjaar 2019-2020 (dat een aanvang nam op 1 april 2019 om te eindigen op 31 maart 2020) een brutodividend uit te keren van 4,40 EUR bruto (of 3,08 EUR netto, d.i. het nettodividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2019-2020.

Varia

Onderzoek en ontwikkeling

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

Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Historische financiële toestand

Voor meer informatie omtrent de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2018-2019 verwijzen we naar p. 46 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018-2019.

Voor meer informatie omtrent de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2017-2018 verwijzen we naar p. 41 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017-2018.

Corporate Governance

6. Corporate Governance verklaring

Corporate governance code (versie 2020)

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

Op datum van dit jaarverslag leeft Retail Estates de Corporate Governance Code 2020 na, weliswaar rekening houdend met de vaststelling dat Retail Estates nv zijn statuten (met inbegrip van zijn *governance*) nog niet heeft aangepast aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, en met uitzondering van volgende bepalingen:

Afwijking op bepaling 5.6

De vooropgestelde duur van het mandaat van een bestuurder van 4 jaar wordt als te kort ervaren gelet op de complexiteit van het type vastgoed waarin Retail Estates nv gespecialiseerd is. De meeste bestuursmandaten hebben momenteel een duur van 6 jaar en lopen tot aan de jaarvergadering van 2021.

Afwijking op bepaling 7.6

Retail Estates nv wijkt af van deze bepaling en kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. Bepaling 7.6 van de Corporate Governance Code 2020 heeft tot doel de bestuurders ertoe te brengen te handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Dat perspectief is ingebakken in het bestuur van Retail Estates nv als gereguleerde vastgoedvennootschap sinds zijn beursnotering. Retail Estates nv heeft als aandeel inderdaad een

sterke track record en het bestuur streeft naar een solide winst per aandeel, jaar na jaar, wat ook in de praktijk wordt omgezet. Retail Estates nv is van oordeel dat het bestuur in het verleden bewezen heeft dat dit perspectief, zonder toekenning van een vergoeding in aandelen, al voldoende aanwezig is in de wijze waarop het bestuur handelt. Een overzicht van de totale vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders is opgenomen in het remuneratieverslag opgenomen in deze Corporate Governance Verklaring. Zonder daartoe verplicht te zijn door het remuneratiebeleid, houden de voorzitter van de Raad van Bestuur, Paul Borghgraef, en een niet-uitvoerende bestuurder, de heer René Annaert, wel een aandelenparticipatie in Retail Estates nv aan.

Afwijking op bepaling 7.9

Retail Estates wijkt af van deze bepaling en stelt geen expliciete minimumdrempel vast voor het aanhouden van aandelen van Retail Estates door de leden van het directiecomité. Retail Estates nv heeft in het verleden bewezen dat het remuneratiebeleid van het directiecomité, dat geen minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen bepaalt, het streven naar een solide winst per aandeel, jaar na jaar, verzekert. Het directiecomité hecht in zijn beleid veel belang aan het perspectief van een langetermijn aandeelhouder, in uitvoering van de strategie van de raad van bestuur. Zonder daartoe verplicht te zijn door het remuneratiebeleid, houdt de CEO wel een aandelenparticipatie in Retail Estates nv aan.

Structuur van het aandeelhouderschap

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

	% op datum van aanmelding ¹	Pro forma % op 31.03.2020 ²	Pro forma % op 18.06.2020 ³
Groep Stichting Administratiekantoor 'Het Torentje' en Leasinvest optredend in gezamenlijk overleg	10,03%	10,45%	10,45%
FPIM nv (Belfius Insurance)	9,76%	7,55%	7,55%
KBC Groep nv	3,01%	2,71%	2,71%
AXA nv	6,05%	6,05%	6,05%
Federale Verzekering	4,96%	4,48%	4,48%
BlackRock, Inc.	3,04%	3,04%	3,04%
Publiek	63,15%	65,72%	65,72%

¹ Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding.

² Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdende met de noemer op 31.03.2020 (12.630.414 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

³ Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdende met de noemer op 18.06.2020 (12.630.414 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

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

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

Stemrecht van de aandeelhouders

Elk aandeel geeft recht op één stem. De aandeelhouders van de Vennootschap van wie transparantieverklaringen werden ontvangen, hebben geen preferente stemrechten.

Controle uitgeoefend op Retail Estates NV

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

Controlewijziging

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

Interne controle- en risicobeheersystemen

Conform de corporate governance regels en de wetgeving ter zake heeft Retail Estates nv een intern controle- en risicobeheersysteem uitgewerkt, rekening houdend met de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de vennootschap en haar omgeving.

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

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

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

Interne controle- en risicobeheersystemen in het algemeen

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

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

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

De vennootschap heeft in het bijzonder interne controle- en risicobeheersystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de vennootschap, namelijk het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen, en het innen van huurgelden.

Interne controle- en risicobeheersystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

Controleomgeving

De controleomgeving voor wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- het *accounting* team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie;
- de *controller* is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Retail Estates nv;
- de *CFO* is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels en brengt hierover verslag uit aan de CEO.
- als verantwoordelijke voor het dagelijks beleid, bespreekt de *CEO* op regelmatige tijdstippen de financiële verslaggeving met de CFO;
- *het auditcomité* en de *raad van bestuur* bevragen en bespreken samen met de CEO en CFO elk kwartaal (elk halfjaar voor wat betreft het auditcomité) uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijken toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels. Ook andere actoren spelen een rol in de controleomgeving van de onderneming;
- als beursgenoteerd bedrijf (en als openbare GVV) is Retail Estates nv onderworpen aan de prudentiële controle van de FSMA;
- ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille (die verantwoordelijk is voor ongeveer 93% van het balanstotaal) wordt gewaardeerd door internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield, Stadim, Colliers en CBRE), die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarderen.

Risicoanalyse

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

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

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

Controleactiviteiten

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

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

Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel rapport opgesteld dat de analyses van de cijfers bevat, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de impact van aan- en verkopen op de budgetten, de cashflow posities, enz.

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

In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd. Halfjaarlijks wordt een uitgebreid halfjaarlijks financieel verslag gepubliceerd in overeenstemming met de IFRS-normen. Op het einde van het boekjaar wordt alle relevante financiële informatie gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag, dat tevens ter beschikking wordt gesteld op de website van de vennootschap.

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

Monitoring

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

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

Passend risicobeheerbeleid

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

Voor elk van de opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de

impact van deze risico's, in voorkomend geval, te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Dit is de taak van de risk manager.

Integriteitsbeleid

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

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

Voorkomen van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik

Overeenkomstig de principes en de waarden van de vennootschap, heeft Retail Estates nv in zijn gedragscode ("Verhandelingsreglement") regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders, werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates nv willen verhandelen. De regels van het Verhandelingsreglement werden afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de Verordening Marktmisbruik) en de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten). Het Verhandelingsreglement van de vennootschap maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter en kan (afzonderlijk) worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.retailstates.com).

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

- == beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes voor de bekendmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes") of tijdens elke andere als gevoelig beschouwde periode ("verbodsperiodes");
- == de aanstelling van een compliance officer die toeziet op de naleving van het Verhandelingsreglement door de bestuurders en de andere aangeduide personen;
- == de voorafgaande kennisgeving voor elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de compliance officer; en
- == de openbaarmaking van elke transactie.

Belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder 'Regeling van belangenconflicten' onder punt 7 van dit beheersverslag.

Niet-corruptie

Retail Estates nv legt sterk de nadruk op de principes van eerlijkheid en integriteit en verwacht een gelijkaardige houding van derde partijen waarmee de vennootschap zakendoet.

Beroepsgeheim

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

Politieke activiteiten

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

Onafhankelijke controlefuncties

Risicobeheerfunctie

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

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

De risk manager werd op 14 maart 2018 benoemd voor een looptijd van 3 jaar en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. De risk manager staat onder het rechtstreeks toezicht van een lid van de effectieve leiding, in casu de heer Jan De Nys, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

Onafhankelijke compliancefunctie

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

De duur van het mandaat van Paul Borghgraef als compliance officer is gelijklopend met diens bestuursmandaat (dat verstrijkt op de jaarvergadering van 2021).

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

Jaarlijks zal de interne auditor zijn bevindingen presenteren.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, in casu VMB, vertegenwoordigd door de heer Luc Martens. De interne auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe interne auditor-rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijke persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de finance en reporting analyst van de Vennootschap, de heer Giovanni Ronsse. Hij werd op 14 maart 2018 benoemd voor een looptijd van 3 jaar en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest nv

Overeenkomstig artikel 17,§ 2 van de GVV-Wet, heeft de interne controle binnen de Vennootschap eveneens betrekking op haar dochtervennootschap met het statuut van institutionele GVV.

7. Beheer van de vennootschap

Samenstelling

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat op datum van dit verslag uit 12 bestuurders, zijnde 10 niet-uitvoerende bestuurders en 2 uitvoerende bestuurders, met name de gedelegeerd bestuurder (CEO) en de chief financial officer (CFO).

De Raad van Bestuur heeft 3 comités opgericht, een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité en een directiecomité.

De Raad van Bestuur kwam in 2019-2020 9 keer samen waarvan een aantal keer per conference call of in het kantoor van notaris Tim Carnewal. Het remuneratie- en benoemingscomité en het auditcomité vergaderden tweemaal. Het directiecomité komt wekelijks samen.

Niettegenstaande de bepalingen van de Corporate Governance Code 2020 (dewelke voor bestuursmandaten een termijn van 4 jaar vooropstelt), werden de mandaten van de bestuurders van Retail Estates NV hernieuwd bij de jaarvergadering van 1 juli 2016 voor een nieuwe periode van 6 jaar tot aan het einde van de algemene vergadering van 2021. Bestuurders waarvan het mandaat aanvang heeft genomen na de jaarvergadering van 1 juli 2016 werden ook benoemd tot aan het einde van de algemene vergadering van 2021. 7 De samenstelling van de Raad van Bestuur weerspiegelt onafhankelijkheid op een dubbel niveau:

⁷ De buitengewone algemene vergadering van 4 april 2017 is overgegaan tot de benoeming van (i) mevrouw Ann Gaeremynck tot onafhankelijk bestuurder in de zin van art. 526ter van het Wetboek van vennootschappen en (ii) de heer Victor Ragoen tot niet-uitvoerende bestuurder, telkens tot aan het einde van de algemene vergadering van 2021. Michel van Geyte (CEO Leasinvest) werd op 17 mei 2019 gecoöpteerd en zetelt in de raad van bestuur met ingang op 18 mei 2019. Hij vervangt Jean-Louis Appelmans die ontslag nam als bestuurder op 17 mei 2019. Stijn Elebaut vervangt de heer Rudy De Smedt in de raad van bestuur met ingang op 24 april 2019. De heer De Smedt nam ontslag als bestuurder op 31 mei 2018.

- de Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van art 526ter van het Wetboek van vennootschappen en de Belgische Corporate Governance Code 2020, deze werden herbenoemd bij de jaarvergadering van 1 juli 2016, de buitengewone algemene vergadering van 6 januari 2016 en de buitengewone algemene vergadering van 4 april 2017; en
- de Raad van Bestuur telt een meerderheid van niet-uitvoerende bestuurders.

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

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

1. geen lid zijn van het uitvoerend management of een functie uitoefenen als persoon belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap of een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch een dergelijke positie hebben uitgeoefend gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming. Of niet langer genieten van aandelenopties van de vennootschap met betrekking tot deze positie;
2. niet langer dan 12 jaar een mandaat hebben uitgeoefend als niet-uitvoerend bestuurder;
3. geen deel uitmaken van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven), van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch een dergelijke positie hebben uitgeoefend gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming; of niet langer genieten van aandelenopties van de vennootschap met betrekking tot deze positie;
4. noch tijdens zijn mandaat, noch gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming, enige betekenisvolle vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard ontvangen of hebben ontvangen van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de vergoeding die zij ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerend bestuurder;
5. a. geen aandelen bezitten, noch rechtstreeks of onrechtstreeks, noch individueel of in onderling overleg, die globaal een tiende of meer vertegenwoordigen van het kapitaal van de vennootschap of een tiende of meer van de stemrechten in de vennootschap ten tijde van de benoeming;
b. in geen geval zijn voorgedragen door een aandeelhouder die voldoet aan de voorwaarden omschreven onder punt (a);
6. geen betekenisvolle zakelijke relatie hebben of in het jaar voorafgaand aan de benoeming hebben gehad met de vennootschap of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks, noch als vennoot, aandeelhouder, lid van de raad of lid van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven) van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;
7. in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen partner of lid zijn of zijn geweest van het audit-team van de vennootschap of de persoon die de externe auditor van de vennootschap of een daarmee verbonden vennootschap of persoon is, of was gedurende de laatste drie jaar voor de benoeming;

8. geen lid zijn van het uitvoerend management van een andere vennootschap waarin een lid van het uitvoerend management van de vennootschap zetelt in de hoedanigheid van een niet-uitvoerend bestuurder, en geen andere belangrijke banden hebben met uitvoerende bestuurders van de vennootschap uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
9. geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben die in de vennootschap of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon, een mandaat van bestuurder of lid van het uitvoerend management of persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel (in de zin van artikel 19, 2°, van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven) uitoefenen, of die behoren tot de andere gevallen, beschreven in de punten 1. tot 8., en met betrekking tot punt 2., tot drie jaar nadat het betreffende familielid zijn laatste mandaat beëindigde.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat de beslissingen genomen worden in het belang van de vennootschap. De samenstelling van de raad van bestuur wordt bepaald op basis van diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een sterke vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met de uitbating van handelszaken in het type vastgoed waarin Retail Estates nv investeert en/of ervaring hebben in de financiële aspecten van het beheer van een beursgenoteerde vennootschap en een GVV in het bijzonder. Het is daarom van belang dat de leden van de raad van bestuur complementair zijn inzake kennis en ervaring. Teneinde een efficiënte werking van de raad van bestuur te bewerkstelligen, wordt beoogd het aantal leden van de raad van bestuur te beperken tot maximaal 12. De huidige samenstelling van de Raad van Bestuur verzekert de vereisten inzake genderdiversiteit. Op dit ogenblik bestaat de Raad van Bestuur van Retail Estates uit vier vrouwen en acht mannen, conform artikel 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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

Naam	Functie	Datum aanvang huidig mandaat	Datum waarop het mandaat verstrijkt	Beroepsadres
Paul Borghgraef	Voorzitter van Raad van Bestuur	01.07.2016	AV 2021	Gauwberg 6, 2970 Schilde
Jan De Nys	Gedelegeerd bestuurder Voorzitter van het directiecomité	01.07.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Kara De Smet	Chief Financial Officer Lid van het directiecomité	06.01.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat

René Annaert	Onafhankelijk bestuurder Voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	01.07.2016	AV 2021	Mercatorlaan 4 – 1780 Wemmel
Michel Van Geyte ⁸	Niet-uitvoerend bestuurder	17.05.2019	AV 2021	Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen
Stijn Elebaut ⁹	Niet-uitvoerend bestuurder	24.04.2019	AV 2021	Stoofstraat 12 - 1000 Brussel
Christophe Demain	Niet-uitvoerend bestuurder	01.07.2016	AV 2021	Galiléelaan 5 – 1210 Brussel
Ann Gaeremynck	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	04.04.2017	AV 2021	Naamsestraat 69 - 3000 Leuven
Victor Ragoen	Niet-uitvoerend bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	01.07.2016	AV 2021	Slesbroekstraat 101, 1600 Sint-Pieters Leeuw
Jean Sterbelle	Niet-uitvoerend bestuurder	01.07.2016	AV 2021	Vieux Chemin de l'Helpe 33, 1332 Rixensart

⁸ Michel van Geyte (CEO Leasinvest) werd op 17 mei 2019 gecoöpteerd en zetelt in de raad van bestuur met ingang van 18 mei 2019. Zijn benoeming werd goedgekeurd op de algemene jaarvergadering van 22 juli 2019. Hij vervangt Jean-Louis Appelmans die ontslag nam als bestuurder op 17 mei 2019.

⁹ Stijn Elebaut vervangt de heer Rudy De Smedt in de raad van bestuur met ingang op 24 april 2019. Zijn benoeming werd goedgekeurd op de algemene jaarvergadering van 22 juli 2019. De heer De Smedt nam ontslag als bestuurder op 31 mei 2018.

Leen Van Den Neste	Onafhankelijk bestuurder	06.01.2016	AV 2021	Sint-Michielsplein 16 – 9000 Gent
	Lid van het remuneratie- en benoemingscomité			
	Voorzitter van het auditcomité			
Herlinda Wouters	Niet-uitvoerend bestuurder	06.01.2016	AV 2021	Watermanweg 92 – 3067 GG Rotterdam – Nederland

4 van de 12 bestuurders vertegenwoordigen een referentieaandeelhouder: mevrouw Wouters namens de KBC Groep, de heer Van Geyte namens Het Torentje (Leasinvest), de heer Demain namens de Belfius-groep en de heer Elebaut namens Federale Verzekering.

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

Overeenkomstig de Corporate Governance Code 2020 dienen niet-uitvoerende bestuurders zich bewust te zijn van de omvang van hun plichten, voornamelijk wat de tijdsbesteding in het kader van hun opdracht aangaat. Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet meer dan vijf bestuursmandaten bekleden in beursgenoteerde vennootschappen. Geen van de niet-uitvoerende bestuurders neemt meer dan 5 mandaten waar in beursgenoteerde vennootschappen.

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

A. Dhr. Paul Borghgraef

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

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

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

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

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

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

Lopende mandaten:

- Bestuurder PG58 NV
- Bestuurder Pertinea Property Partners
- Bestuurder Verzekeringen NV
- Bestuurder Home Sint-Jozef VZW

Comités: /

B. Dhr. Jan De Nys

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

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

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

Lopende mandaten:

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

Comités: /

C. Mevr. Kara De Smet

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

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

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

Van 1999 tot 2006 werkte ze bij Deloitte als auditmanager.

Lopende mandaten:

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

Comités: /

D. Dhr. René Annaert

De heer Annaert is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 7 juli 2015. De heer Annaert is voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité en tevens lid van het auditcomité van Retail

Estates. Hij behaalde het diploma van bouwkundig Ingenieur aan de Sint-Lukas Hogeschool Brussel.

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

Lopende mandaten:

Comités:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Auditcomité

E. Dhr. Michel Van Geyte

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

Sinds 2004 is Michel Van Geyte actief bij Leasinvest Real Estate. Eerst als commercieel directeur (C.O.O). Hij is thans CEO - uitvoerend bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV, statutair zaakvoerder van de openbare GVV Leasinvest Real Estate Comm. VA.

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

Lopende mandaten :

–Gedelegeerd bestuurder Leasinvest Real Estate Management NV

Gedelegeerd bestuurder Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA

- Bestuurder in verschillende vastgoedvennootschappen die deel uitmaken van Leasinvest Real Estate

Voorzitter Alumni Vastgoed - KUL

Comités : /

F. Stijn Elebaut

De heer Stijn Elebaut is bestuurder van Retail Estates sinds 24 april 2019. De heer Elebaut heeft een licentie handelswetenschappen aan EHSAL behaald, gevolgd door een MBA in Financieel Management aan de Vlerick Management School.

In 2001 startte Dhr. Elebaut zijn loopbaan in financial controlling bij Toshiba TEC. Tussen 2004 en 2017 bekleedde hij verschillende functies bij Société Generale Private Banking (voorheen Bank De Maertelaere) zoals buyside equity analist en Portfolio manager. Sinds 2017 is hij Portfolio Manager bij Federale Verzekering.

Lopende mandaten: /

Comités: /

G. Dhr. Christophe Demain

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

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

Lopende mandaten:

- Chief Investment Officer bij Belfius Insurance NV
- Bestuurder bij Belwing NV
- Bestuurder bij Rekode NV
- Bestuurder bij Elantis NV
- Bestuurder bij Belfius Investment Partners NV
- Bestuurder bij Newton Biocapital I, Pricaf Privée SA
- Bestuurder bij diverse vastgoedvennootschappen van de Belfius Group (nl. LFB NV, Legros-Renier, Les Amarantes Seigneurie de Loverval NV, Coquelets NV, Immo Malvoz BVBA, Immo Zeedrift NV, ImmoActivity NV en Offico Immo NV).

Beëindigde mandaten :

- Bestuurder bij Auxipar NV (einde 2018)
- Bestuurder bij Cofinimmo NV (einde 2017)
- Bestuurder bij First Retail International NV (einde 2017)
- Bestuurder bij First Retail International 2 NV (einde 2017)
- Bestuurder en vereffenaar bij AIS Consulting SA (einde 2014)
- vaste vertegenwoordiger van AIS Consulting SA, zaakvoerder van SCI St Mesmin (einde 2014)

Comités: /

H. Mevr. Ann Gaeremynck

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

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

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

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

Lopende mandaten:

- Bestuurder bij VGP
- Bestuurder bij VIVES hogeschool
- Bestuurder bij het ICCI (informatiecentrum voor het bedrijfsrevisoraat)

Beëindigde mandaten:

- Extern lid auditcomité AZ Delta

Comités:

- Auditcomité
- Remuneratie- en benoemingscomité

I. Dhr. Victor Ragoen

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

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

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

Lopende mandaten: /

Comité:

- Remuneratie- en benoemingscomité

J. Dhr. Jean Sterbelle

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

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

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

Van 1990 tot 2007 bekleedde hij verschillende vastgoedgerelateerde functies binnen de Fortis groep, waar hij in 1996 commercieel directeur bedrijfstvastgoed werd.

Van 2007 tot juni 2014 was hij Head of Real Estate Commercial Management bij AXA Belgium - Letting & Investment.

Van 1 juli 2014 tot eind oktober 2018 was hij actief als Head of Transactions & Letting bij AXA Real Estate Investment Managers Belgium NV waar hij verantwoordelijk was voor het verhuren en voor de vastgoedtransacties voor rekening van alle AXA REIM klanten/investeerders (aankoop - verkoop).

Sinds 1 juli 2019 is hij Head of Luxemburg bij Leasinvest Real Estate en heeft de leiding van het operationele beheer van de Luxemburgse vastgoedportefeuille van de GVV alsook de implementatie van de investeringsstrategie.

Lopende mandaten:/

Beëindigde mandaten:

- Head of Transactions Belux – AXA Real Estate Investment Managers Belgium NV
- Bestuurder bij verschillende vastgoedvennootschappen

Comités: /

K. Mevr. Leen Van Den Neste

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

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

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

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

Lopende mandaten:

- Afgevaardigd bestuurder en voorzitter VDK Bank NV
- Bestuurder en lid van uitvoerend comité van Febelfin
- Voorzitter Raad van Bestuur Xior NV, openbare GVV
- Bestuurder KAA Gent CVBASO
- Bestuurder Centrale voor huisvesting Arrondissement Gent
- Bestuurder CPP-Incofin
- Bestuurder Gentco CVBA
- Bestuurder Familiehulp VZW
- Bestuurder Artevelde Hogeschool VZW

Comités:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Auditcomité

L. Mevr. Herlinda Wouters

Mevrouw Herlinda Wouters is bestuurder van Retail Estates sinds 12 januari 2016.

Mevrouw Wouters behaalde in 1980 een master Toegepaste Economische Wetenschappen en een master Pedagogische Wetenschappen, beide aan de Universiteit Antwerpen. Haar loopbaan startte Mevr. Wouters als business analyst by Exxon Chemicals. Van 1983 tot 1997 was zij actief bij IndoSuez bank België, eerst als Global Relationship Manager, later als Branch Manager.

In 1998 maakte Mevrouw Wouters de overstap naar KBC Bank waar ze aan de slag ging als Senior Banker en later ook de functie van Corporate Business Development Manager uitoefende. Zij was Program Director bij KBC Financial Products Ltd van eind 2009 tot begin 2011. Deze functie bekleedde zij ook zes maanden bij de Antwerp Diamond Bank.

Sinds juli 2011 tot juli 2019 was Mevrouw Wouters verantwoordelijk als General Manager van KBC Bank Nederland in Rotterdam.

Sinds augustus 2019 is Mevrouw Wouters General Manager van KBC Bank Finance en bestuurder van KBC Bail Immobilier France, met vestigingen in Parijs en Lille.

Lopende mandaten: General Manager van KBC Bank France, bestuurder KBC Bail Immobilier France

Comités: /

Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het directiecomité

De raad van bestuur van Retail Estates nv verklaart dat geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het directiecomité, in de loop van de laatste vijf jaar, veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd

opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele bestuurder of lid van het directiecomité door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement. Er bestaat geen enkele familieband tussen de bestuurders en leden van het directiecomité.

Werking van de raad van bestuur

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

De raad van bestuur stelt de jaar- en halfjaarrekeningen en het jaarverslag van de vennootschap op voor de algemene vergadering van aandeelhouders. Hij keurt fusie- en splitsingsrapporten goed, beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal en roept de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders samen, ziet toe op de nauwgezetheid, de juistheid en transparantie van mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten en het publiek bij middel van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persmededelingen.

De raad van bestuur heeft een directiecomité in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen ingesteld, waaraan hij een aantal bestuursbevoegdheden heeft overgedragen. Het directiecomité heeft concreet volgende rol:

- voorstellen doen aan de Raad van Bestuur op het gebied van strategie en algemeen beleid;
- de strategie uitvoeren die de Raad van Bestuur heeft uitgestippeld, met inbegrip van de beslissingen om zakelijke rechten op vastgoed of aandelen van vastgoedvennootschappen te verwerven of over te dragen;
- instaan voor het dagelijks bestuur van de onderneming, samen met de gedelegeerd bestuurder, en daar verslag over uitbrengen aan de Raad van Bestuur.

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

De raad van bestuur kan pas geldig beraadslagen en beslissen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Elk besluit van de raad van bestuur wordt genomen met gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders en bij onthouding van één of meer onder hen met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet, doorslaggevend. In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van Retail Estates nv zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan, overeenkomstig de statuten van Retail Estates, echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestaan kapitaal.

Naast zijn wettelijke opdracht zal de raad van bestuur eveneens de nodige zorg besteden aan het bepalen van de strategie en het uitstippelen van de beleidslijnen, steeds met het vennootschapsbelang voor ogen. Hij neemt in het bijzonder ook alle principiële beslissingen met betrekking tot de investeringen en desinvesteringen van het vastgoed evenals hun financiering.

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

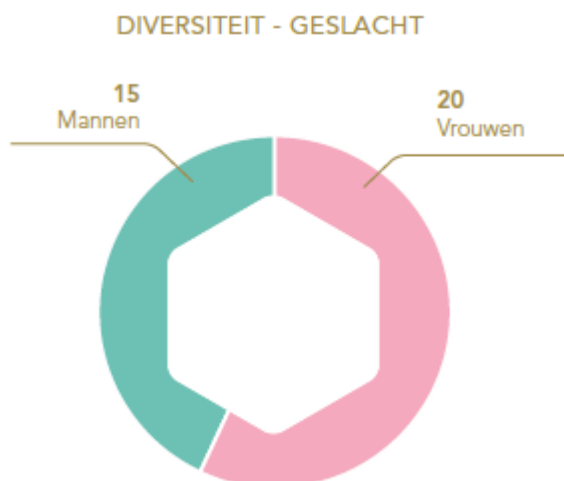
De gedelegeerd bestuurder is verantwoordelijk voor de operationele taken, die verband houden met het beheer van de vastgoedportefeuille en de werking van de vennootschap. De raad van bestuur zal erover waken dat er voldoende bevoegdheden gegeven worden opdat deze zijn verantwoordelijkheden en plichten kan nakomen.

Diversiteitsbeleid

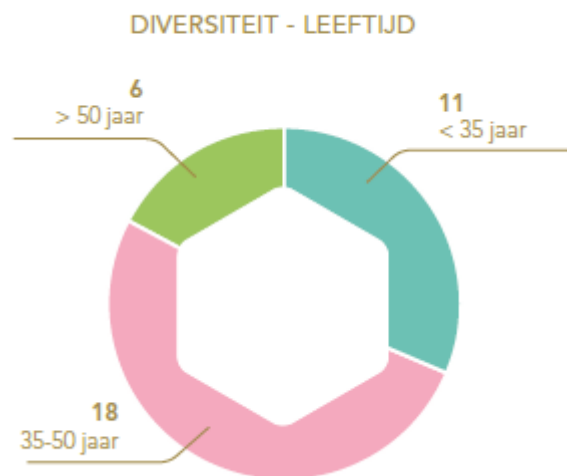
Binnen Retail Estates geldt het gelijkwaardigheidsprincipe als uitgangspunt bij de selectie van medewerkers. Dat wil zeggen dat elke medewerker wordt geselecteerd op basis van zijn competenties en vaardigheden, los van bijvoorbeeld leeftijd, geslacht en culturele achtergrond. Diversiteit binnen het team is deel van de bedrijfscultuur en betekent volgens Retail Estates een meerwaarde voor de groei van de onderneming en een verrijking van de bedrijfscultuur.

Uit de concrete samenstelling van de groep medewerkers blijkt dat dit beleid ook effectief resultaat oplevert.

Onderstaande tabel geeft de diversiteit op basis van geslacht weer:



Onderstaande grafiek geeft de diversiteit op basis van leeftijd weer



Ook binnen het directiecomité en de raad van bestuur wordt gewerkt aan diversiteit: het directiecomité is samengesteld op basis van gendergelijkheid en de raad van bestuur telt vier vrouwelijke bestuurders. Daarnaast wordt ook de samenstelling van het directiecomité en de raad van bestuur bepaald op basis van diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt in de raad van bestuur gestreefd naar een sterke vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met de uitbating van handelszaken in het type vastgoed waarin Retail Estates nv investeert en/of ervaring hebben in de financiële aspecten van het beheer van een beursgenoteerde vennootschap en een GVV in het bijzonder. Het is daarom van belang dat de leden van de raad van bestuur complementair zijn inzake kennis en ervaring.

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

Remuneratieverslag

Inleiding en situering

Retail Estates nv stelt een remuneratieverslag op inzake het bezoldigingsbeleid met betrekking tot zijn bestuurders. De raad van bestuur telt 10 niet-uitvoerende en 2 uitvoerende bestuurders, zijnde de chief financial officer (mevrouw Kara De Smet) en de gedelegeerd bestuurder (de heer Jan De Nys) die samen de effectieve leiding van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen waarnemen.

Het verslag werd opgesteld door het remuneratiecomité in toepassing van artikel 3:6 §3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 12 juni 2020.

Het zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering van 20 juli 2020 die het verslag per afzonderlijke stemming dient goed te keuren of af te keuren.

Remuneratiebeleid

Principe

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

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

Interne procedure – boekjaar 2019-2020

Het remuneratiecomité heeft in de loop van het afgelopen boekjaar tweemaal vergaderd waarbij de remuneratiebudgetten van de bestuurders afzonderlijk en het personeelsbudget in zijn geheel worden gecontroleerd en bijgestuurd waar noodzakelijk in functie van de verantwoordelijkheden van de betrokken personen en de doelstellingen op middellange en lange termijn die de raad van bestuur voor de onderneming heeft vastgesteld. Hierbij worden voor de uitvoerende bestuurders zowel het globale niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen geanalyseerd.

Bezoldiging van het directiecomité

We verwijzen naar het punt “directiecomité” onder het hoofdstuk “Activiteitenverslag en werking van de comités”.

Bezoldiging van de bestuurders

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

De vaste vergoeding van de voorzitter werd vastgesteld op 60.000 EUR gelet op de geregelde aanwezigheid en betrokkenheid van de heer Paul Borghgraef, en gelet op het feit dat hij tussen de raden van bestuur de dagelijkse gesprekspartner en klankbord is van de gedelegeerd bestuurder. Er is niet voorzien in een variabele bezoldiging of enig ander voordeel, noch in een vertrekvergoeding.

Sinds 12 januari 2016 is de heer Paul Borghgraef niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur. Hij ontvangt voor de uitoefening van zijn bestuurdersmandaat geen separate bezoldiging.

Uitvoerende bestuurders

De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding in hun hoedanigheid van bestuurder.

Niet-uitvoerende bestuurders

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

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

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

Op basis van het voorgaande werden de volgende vergoedingen uitbetaald aan de bestuurders in 2019-2020:

	Jaarlijkse vaste vergoeding (EUR)	Prestatie- gebonden (EUR)	Aanwezigheid Raad van Bestuur ⁵	Aanwezigheid Auditcomité	Aanwezigheid Remuneratie- en benoemings- comité	TOTAAL (EUR)
Paul Borghraef	60 000	0	7/7			60 000
René Annaert	6 000	16 500	7/7	2/2	2/2	22 500
Jean-Louis Appelmans ¹		4 500	2/2	1/2		4 500
Christophe Demain	6 000	9 000	6/7			15 000
Stijn Elebaut ⁶	6 000	7 500	6/7			13 500
Vic Ragoen	6 000	13 500	7/7		2/2	19 500
Jean Sterbelle	6 000	10 500	7/7			16 500
Leen Van Den Neste	6 000	10 500	5/7	2/2	2/2	16 500
Herlinda Wouters	6 000	7 500	5/7			13 500
Ann Gaeremynck	6 000	13 500	7/7	2/2	2/2	19 500
Michel Van Geyte ²	0	0	4/5			0
Jan De Nys ³	0	0	7/7			0
Kara De Smet ⁴	0	0	7/7			0
TOTAAL vergoeding bestuurders	108 000	93 000				201 000

1 Het mandaat van de heer Appelmans heeft einde genomen op 17 mei 2019.

2 De heer Van Geyte ontvangt, op zijn verzoek, geen vergoeding in zijn hoedanigheid van bestuurder van Retail Estates

3 De heer De Nys ontvangt geen vergoeding in zijn hoedanigheid van bestuurder van Retail Estates

4 Mevrouw De Smet ontvangt geen vergoeding in haar hoedanigheid van bestuurder van Retail Estates.

5 De Raad van Bestuur van 29 mei 2019 en de Raad van Bestuur van 22 juli 2019 werden gehouden bij notariële akte, zijn beide onbezoldigd en werden niet opgenomen in het overzicht hierboven.

6 De Raad van Bestuur van 24 april was voor dhr Stijn Elebaut onbezoldigd

Schadeloosstelling en verzekering van de bestuurders

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

Toekomstige ontwikkelingen

De raad van bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, is niet van plan om significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid. Dat geldt zowel voor de uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders en dit voor de boekjaren 2020-2021 en 2021-2022.

Activiteitenverslag en werking van de comités

Voor wat betreft het activiteitenverslag van de raad van bestuur verwijzen we naar punt 4 van dit hoofdstuk.

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

Deze evaluatie beoogt volgende zaken:

- de beoordeling van de werking van de raad van bestuur en zijn comités;
- de beoordeling van de effectieve bijdrage van elke bestuurder door zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités en zijn medewerking bij de besprekingen en het nemen van de beslissingen.

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

De raad van bestuur van Retail Estates nv heeft tot op heden drie comités opgericht, een remuneratie- en benoemingscomité, een auditcomité en een directiecomité.

Remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit volgende leden:

- René Annaert – Voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder
- Leen Van Den Neste – onafhankelijk bestuurder
- Ann Gaeremynck – onafhankelijk bestuurder
- Vic Ragoen – niet-uitvoerend bestuurder

Het comité kwam in 2019-2020 twee keer samen, in functie van het opstellen van het budget 2020-2021 waarbij enerzijds de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken en anderzijds de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnvventariseerd.

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

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

Auditcomité

Het auditcomité bestaat uit volgende leden:

- Leen Van Den Neste – Voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder
- René Annaert – onafhankelijk bestuurder
- Ann Gaeremynck – onafhankelijk bestuurder
- Jean-Louis Appelmans¹⁰ – niet-uitvoerend bestuurder

Het comité kwam in 2019-2020 tweemaal samen.

¹⁰ Jean-Louis Appelmans nam ontslag als bestuurder en als lid van het auditcomité op 17 mei 2019; hij werd niet vervangen binnen het auditcomité.

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

Directiecomité

Het directiecomité bestaat uit volgende leden:

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

De taken van dit directiecomité betreffen hoofdzakelijk het dagelijks bestuur van Retail Estates nv en zijn participaties, de organisatie en het beheer van ondersteunende functies, het afsluiten van huurovereenkomsten, het onderzoek van investerings- en desinvesteringsdossiers, de voorbereiding van de financiële staten en alle operationele rapportering.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het charter van het directiecomité dat beschikbaar is op de website.

Retail Estates benoemde als effectieve bedrijfsleiders in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet, voor een onbepaalde duur: de gedelegeerd bestuurder van Retail Estates (de heer Jan De Nys, Chief Executive Officer van Retail Estates), en tot aan het einde van de jaarvergadering van 2021 over het boekjaar 2020-2021: mevrouw Kara De Smet (Chief Financial Officer van Retail Estates). De effectieve leiders participeren, conform het Corporate Governance Charter van Retail Estates, in de leiding van Retail Estates.

De remuneratie van de functie van CEO die sinds de beursnotering van Retail Estates nv in maart 1998 waargenomen wordt door de heer Jan De Nys, houdt rekening met diens ervaring en track record in het opstarten en uitbouwen van de vennootschap. Hierbij wordt gesteund op de basis van opgedane ervaring in de detailhandelsomgeving in België en het buitenland evenals commerciële, juridische en financiële kennis die noodzakelijk is voor de uitbouw van een portefeuille perifere winkelpanden en het dagelijks beheer van een beursgenoteerde onderneming. Hij oefent zijn mandaat ten persoonlijke titel uit als zelfstandig bedrijfsleider.

De vaste bezoldiging wordt jaarlijks op 1 april geïndexeerd. De variabele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder wordt jaarlijks door de raad van bestuur vastgesteld op voorstel van het remuneratiecomité. Deze vergoeding bedraagt maximaal 25% van de vaste bezoldiging (incl. IPT-plan). Zij is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2019-2020 betrekking hadden op:

- Financiële criteria (weging 25%):

EPRA winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;

- Portfoliobeheer (weging 25%):

Incassomanagement en bezettingsgraad;

- Optimalisatie vastgoedportefeuille (weging 25%):

Uitbouwen “clusters”, verbeteringswerken en uitbreiding winkelpanden met het oog op de groei van de huurwaarde op lange termijn, actualisatie gebouwen en omgevingselementen;

- Uitvoering strategische doelstellingen (weging 10%):

Kopen en verkopen activa, groei van de vennootschap;

- Managementvaardigheden (weging 15%):

Uitbouw management- en personeelsteam, investor relations en “corporate identity”.

De variabele bezoldiging wordt jaarlijks in juli uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekeningen en het remuneratieverslag door de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering. Er zijn geen bijzondere bepalingen inzake de terugvordering van variabele bezoldiging. De bepalingen die in het Burgerlijk Recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen zijn onverkort van kracht.

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

In geval van opzeg door de gedelegeerd bestuurder is deze gebonden aan een termijn van zes maanden.

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

Er werden geen opties op aandelen voorzien, noch andere voordelen, behalve de beschikking over een pc en een gsm-toestel.

Buiten bovengenoemde bezoldiging ontvangt de heer Jan De Nys geen separate bezoldiging voor de uitoefening van zijn bestuurdersmandaat.

De bezoldiging van de overige leden van het directiecomité omvat de volgende elementen: een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten, jaarlijks geïndexeerd), een variabele vergoeding, een pensioenplan (IPT-plan met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen) en de andere componenten van de bezoldiging (premie voor een hospitalisatieverzekering en arbeidsongeschiktheidsverzekering, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). De variabele vergoeding van de overige leden van het

directiecomité worden vastgesteld in functie van kwantitatieve en kwalitatieve criteria die door de raad van bestuur vastgesteld en beoordeeld worden.

De weging van de variabele vergoeding van de CFO is op basis van een aantal kwalitatieve criteria: managementvaardigheden (uitbouw team, investor relations, communicatie relevante informatie en voorbereiding van de vergaderingen met de bestuurders) voor een totaal van 60%, ICT coördinatie en bijhorende projecten (20%), investeringsanalyse (10%) en vertegenwoordiging in belangenorganisaties (10%).

De weging van de variabele vergoeding van de CIO bestaat uit kwantitatieve en kwalitatieve criteria: financiële criteria (weging 25%) : EPRA winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-afdekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa; portfoliobeheer en optimalisatie vastgoedportefeuille (weging 25%) waaronder bezettingsgraad en jaarlijkse verbeteringswerken met het oog op de groei van de huurwaarde op langer termijn, uitvoering investeringsdoelstellingen (15%) ; een aantal managementvaardigheden (weging 35%): uitbouw team, stroomlijning rapportering en bijhorende ad hoc projecten.

De weging van de variabele vergoeding van de CLO is op basis van een aantal kwalitatieve criteria: enerzijds transactiemanagement (aansturen interne en externe partijen, documentatie, informatieoverdracht), vennootschapssecretariaat en compliance werkzaamheden (voor een totaal van 50%) anderzijds uitbouwen en organisatie van legal team (eveneens 50%).

De variabele vergoedingen voor de overige directieleden bedragen ongeveer 15% van de vaste vergoeding (waarbij de vaste vergoeding bestaat uit de basisvergoeding, het pensioenplan en de andere componenten van de bezoldiging zoals hoger vermeld).

De vergoeding van de leden van het directiecomité werd als volgt bepaald gedurende het boekjaar 2018-2019:

Naam	Vaste bezoldiging	Premies groepsverzekering	Variabele bezoldiging
Jan De Nys - gedelegeerd bestuurder	282	119	80
Overige leden directiecomité	628	37	105
TOTAAL¹	909	156	185

1. De leden van het directiecomité werd een GSM en laptop ter beschikking gesteld voor de uitoefening van hun functie.

Evaluatie prestaties bestuurders

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

Het doel van deze evaluatie is velerlei:

- enerzijds de beoordeling van de werking van de raad van bestuur en zijn comités;
- anderzijds de controle over de samenstelling van de raad van bestuur.

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

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

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

In alle wettelijke en statutaire gevallen inzake daden van beschikking met betrekking tot vastgoed zal de vennootschap vertegenwoordigd worden door minstens twee bestuurders die samen optreden, zijnde in principe de uitvoerende bestuurders/effectieve leiders, de heer De Nys en mevrouw De Smet.

Voor verrichtingen (incl. het sluiten van een leasingovereenkomst al dan niet met aankoopoptie of het vestigen van erfdienstbaarheden) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan 2,50 mio EUR¹¹ zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd kunnen worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur of haar bijzondere lasthebbers, via een bijzondere volmacht.

Regeling van belangenconflicten

In toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen mag een lid van de raad van bestuur die rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen en stemming van deze raad deelnemen.

Er wordt eveneens aandacht besteed aan artikel 36 t.e.m. 38 van de GVV-Wet wanneer bij een verrichting met de openbare GVV of met een vennootschap waarover zij de controle heeft een van de personen vermeld in dit artikel (bestuurder, zaakvoerder of promotor van de GVV,...) optreedt als tegenpartij.

Er heeft zich sinds de start van afgelopen boekjaar tot de datum van publicatie van dit rapport geen belangenconflict voorgedaan in de zin van deze artikelen.

Er diende, sinds de start van afgelopen boekjaar tot de datum van publicatie van dit rapport, geen toepassing te worden gemaakt van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen of van 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Dagelijks bestuur

Het beheer van de vennootschap wordt waargenomen door een team van een 35tal medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder (CEO), de heer Jan De Nys.

Operationeel beheer vastgoed

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

De vastgoedafdeling bestaat uit 7 personen, waaronder 4 property managers, een quality manager en 2 assistenten ter versterking van deze afdeling. Zij worden hoofdzakelijk gerekruteerd uit personen die actief zijn in de detailhandelsector zelf. Zij staan onder leiding van de CEO.

¹¹ Sinds 1 april 2019 werd dit bedrag verhoogd naar 5 mio EUR. Voor bedragen tussen 2,5 mio EUR en 5 mio EUR dienen de bijzondere lasthebbers met twee gezamenlijk op te treden.

De technische afdeling bestaat uit één senior project manager, twee project managers, één development manager en een assistent onder leiding van de CIO.

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

8. Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

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

De commissaris is PwC Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, door de FSMA Erkend Revisor, met maatschappelijke zetel te 1932 Brussel, Woluwegarden-Woluwedael 18. Deze werd benoemd bij de jaarvergadering van 23 juli 2018 voor een periode van 3 jaar.

De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen bedragen 0,10 mio EUR excl. BTW.

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

Vastgoedexpertise

Conform de GVV-Wetgeving doet Retail Estates nv een beroep op deskundigen voor de periodieke schattingen van zijn vermogen telkens als de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen, tot notering op de beurs of de aankoop van andere dan beursgenoteerde aandelen, of als ze onroerende goederen koopt of verkoopt. Deze schattingen zijn nodig om de inventariswaarde te bepalen en de jaarrekeningen op te stellen. De vergoedingen voor de vastgoeddeskundigen zijn bepaald op basis van de te taxeren oppervlakte en geenszins op basis van de resultaten van de schatting.

België

De schattingsopdrachten voor de Belgische portefeuille werden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Kunstlaan 56 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Gregory Lamarche, aan CBRE nv (Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Tom Maes, en aan Stadim cvba (Uitbreidingsstraat 10-16 te 2600 Antwerpen), vertegenwoordigd door mevrouw Natalie Van Overbeke en de heer Philippe Janssens.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,32 mio EUR incl. BTW verschuldigd aan Cushman & Wakefield met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen.

Aan CBRE werd een ereloon van 0,38 mio EUR incl. BTW betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van het saldo van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen. De vergoeding verschuldigd aan Stadim met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen, bedraagt op jaarbasis 0,002 mio EUR incl. BTW.

De waardering van het vastgoed van Immobilière Distri-Land nv wordt opgesteld door Cushman & Wakefield in gezamenlijke opdracht van Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv en tevens door deze laatstgenoemde bekendgemaakt. De kosten worden 50/50 verdeeld tussen Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv.

Nederland

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

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,14 mio EUR incl. BTW verschuldigd aan Cushman & Wakefield met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen. Aan CBRE werd een ereloon van 0,02 mio EUR incl. BTW betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van een deel van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen. Aan Colliers werd een ereloon van 0,01 mio EUR incl. BTW betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van een deel van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerende goederen.

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

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

tot de markt, marktaandelen, klassementen en sectorgegevens, en ramingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gebaseerd zijn, mogelijkwijze niet accuraat zijn.

De andere tussenkomenende partijen hebben ermee ingestemd dat de onder dit hoofdstuk vermelde informatie wordt opgenomen in het jaarverslag.

9. Aan– en verkoop aandelen Retail Estates nv – insider trading

Overeenkomstig de principes en de waarden van de onderneming heeft Retail Estates nv in zijn Verhandelingsreglement (dealing code) regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders en aangestelde personen die de financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates nv willen verhandelen.

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

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

Kapitaalstructuur (op 31 maart 2020)

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 284.189.235,69 EUR en is verdeeld over 12.630.414 volledig volgestorte aandelen die er elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Er is slechts één categorie van aandelen. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht of op de overdraagbaarheid van de aandelen.

Aandelenoptieplan

Retail Estates nv heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.

Toegestaan kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergaderingen van 23 juli 2018 en 23 december 2019 werd de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van:

(a) 256.225.278,98 EUR voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap. Op datum van dit verslag werd nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging (a), het saldo bedraagt bijgevolg 256.225.278,98 EUR,

(b) 128.112.639,49 EUR voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend. Ten gevolge van de kapitaalverhoging op 24 juni 2019 (7.584.048,82) bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal van deze machtiging (b) op datum van publicatie dit verslag 120.528.590,67 EUR,

(c) 256.225.278,98 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging; met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van deze machtiging toegestaan kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van 256.225.278,98 EUR gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend. Naar aanleiding van de kapitaalverhogingen op 26 september 2018 (787.513,64 EUR), 1 april 2019 (1.530.026,49 EUR), 26 juni 2019 (16.875.292,20 EUR) en 22 juli 2019 (1.187.075,56 EUR) bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal van deze machtiging (c) op datum van publicatie van dit verslag 235.845.371,09 EUR.

(a) 256.225.278,98 EUR voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
Op datum van dit verslag werd nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging (a), het saldo bedraagt bijgevolg 256.225.278,98 EUR,

(b) 128.112.639,49 voor kapitaalverhogingen in het kader van een keuzedividend. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging op 24 juni 2019 (7.584.048,82) bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal van deze machtiging (b) op datum van publicatie dit verslag 120.528.590,67 EUR,

(c) op elk ogenblik 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit punt (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging, Op datum van dit verslag werd nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging (c),of

(d) tweehonderdzesenvijftig miljoen tweehonderdvijventwintigduizend tweehonderdachtenzeventig euro achtennegentig cent (€ 256.225.278,98) voor alle vormen van kapitaalverhoging, met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van deze machtiging toegestaan kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van 256.225.278,98 EUR gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend. Naar aanleiding van de kapitaalverhogingen op 26 september 2018 (787.513,64 EUR), 1 april 2019 (1.530.026,49 EUR), 26 juni 2019 (16.875.292,20 EUR) en 22 juli 2019 (1.187.075,56 EUR) bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal van deze machtiging (c) op datum van publicatie van dit verslag 235.845.371,09 EUR.

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018.

Inkoop aandelen

De vennootschap bezit geen eigen aandelen. De buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018 heeft de statuten gewijzigd waardoor de raad van bestuur gemachtigd werd aandelen van Retail Estates nv te verwerven onder een aantal bijzondere voorwaarden die in de statuten werden opgenomen.

De raad van bestuur is gemachtigd om te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is 3 jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018, en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

De raad van bestuur is gemachtigd voor rekening van de vennootschap om voor een periode van 5 jaar na de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie zonder dat de vennootschap meer dan 20% van het aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

Beslissingsorganen

De regels die gelden bij de benoeming of de vervanging van de leden van de raad van bestuur en die op de wijziging van de statuten van Retail Estates nv van toepassing zijn, zijn deze die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen, het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV-Wetgeving – en in de statuten van Retail Estates nv.

Contractuele bepalingen

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates nv financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging. Bovendien werd met een aantal financiële instellingen een convenant opgenomen in de kredietovereenkomsten waarbij Retail Estates nv zich ertoe verbindt een maximale schuldgraad van 60% te eerbiedigen (wat lager is dan de wettelijk bepaalde maximale schuldgraad van 65%).

Statuten van Retail Estates nv

De statuten van Retail Estates nv zijn opgenomen in het hoofdstuk “permanent document” van dit jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2019.

Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening

5.1. Algemene toelichting met betrekking tot COVID-19

Gedurende het eerste kwartaal van kalenderjaar 2020 heeft het COVID-19 virus zich op een nooit gezien schaal verspreid over Europa. Het openbaarleven kwam bijna volledig tot stilstand waarbij de detailhandel in het bijzonder sterk getroffen werd. In België besliste de overheid tot de sluiting van alle niet-essentiële handelszaken, een sluiting die startte op 19 maart 2020 en waar een einde kwam op 11 mei 2020. De Nederlandse overheid heeft beslist de ondernemers de vrije hand te laten en beperkt zich tot het aanzetten van de burgers tot maatschappelijk verantwoord gedrag met als resultaat dat de handelszaken in de retailparken, behoudens individuele uitzonderingen, openblijven. Tussen de ondernemers is er een wijdverspreide vrees voor een terugkeer van de epidemie en een nieuwe lockdown in het bijzonder. Dit risico kan niet uitgesloten worden zolang er niet op grote schaal een vaccin kan verdeeld worden.

De verplichte sluiting heeft tot grote liquiditeitsdruk geleid bij de huurders waardoor aanzienlijke huurachterstallen werden opgelopen. Daarbovenop is het is te verwachten dat de langdurige tijdelijke werkloosheid al dan niet gevolgd door ontslag, vertrouwensverlies bij de consument kan veroorzaken. Dit kan ervoor zorgen dat het wellicht tot oktober 2020 kan duren voor de detailhandel weer op redelijke snelheid komt. De vennootschap heeft voor een periode van drie maanden (april – mei – juni 2020) afspraken gesloten met haar klanten waarbij betalingsfaciliteiten worden voorzien. Voor de periode van de verplichte sluiting werden selectief akkoorden gesloten waarbij de huurlast gedeeltelijk verminderd werd. Deze inspanning is op heden overzichtelijk en voor de vennootschap overbrugbaar. Op basis van de op heden beschikbare informatie is dit een inspanning van tijdelijke aard. Het is evenwel niet mogelijk om in te schatten hoe de liquiditeit en solvabiliteit van onze klanten zich over een periode van 12 maanden zal ontwikkelen en in welke mate zij zullen kunnen genieten van overheidsmaatregelen. De vennootschap heeft daarom ook zoveel als mogelijk haar variabele kosten teruggeschroefd.

Wat de waardering van onze vastgoeddeskundigen betreft stellen we vast dat de waarderingen op 31 maart 2020 weergegeven zijn op basis van een « belangrijke onzekerheid met betrekking tot de waardering ». Er werd door de vastgoeddeskundigen een gederfde huuropbrengst van 1 maand verwerkt voor wat betreft de winkels getroffen door de verplichte sluiting opgelegd door de overheid.

Het is niet voorzienbaar hoe deze waarderingen in de komende trimesters zullen evolueren. Verwacht wordt dat de beperkte leegstand die de sector vandaag kent zou kunnen stijgen waardoor huurniveaus onder druk zouden komen te staan. Bovendien is het onzeker of klanten in alle segmenten voldoende financiering zullen kunnen vinden om leegstaande panden in huur te nemen en in te richten. Dit alles kan de waarderingen negatief beïnvloeden wat op zijn beurt, bij zwakke operationele resultaten, onvermijdelijk een impact heeft op de schuldgraad.

Retail Estates heeft haar boekjaar 2019-2020 op 31 maart afgesloten met een sterke operationele basis die nauwelijks aangetast werd door de coronacrisis. De huren van maart 2020 waren grotendeels betaald. Ook de bezettingsgraad die 97,92% bedraagt getuigt van een gezonde portefeuille. De aanvang van de Coronacrisis heeft de vennootschap getroffen terwijl ze operationeel

sterke resultaten neerzette wat het bedrijf, beter dan andere vastgoedondernemingen in zijn sector, de nodige veerkracht en flexibiliteit geeft om deze crisis aan te pakken. De vennootschap beschikte bovendien over de nodige financiële middelen om de aangekondigde aankopen van twee winkelparken respectievelijk in Den Bosch (uitgevoerd op 7 april 2020) en Maastricht (uitgevoerd op 1 juni 2020) uit te voeren. De opbrengsten van de obligatielening van 75 mio EUR die uitgegeven werd in december 2019 werden immers hiervoor gereserveerd. In het licht hiervan bevestigt Retail Estates haar dividendprognose van 4,4 EUR voor het afgesloten boekjaar 2019-2020.

5.2. 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 jaarrekening werd vastgesteld door de raad van bestuur van 12 juni 2020 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 20 juli 2020.

5.3. Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

De 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.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2019

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 2019¹ en zijn goedgekeurd door de EU:

- ✓ **IFRS 16, 'Leaseovereenkomsten'** (effectief vanaf 1 januari 2019). De standaard vervangt de huidige standaard, IAS 17, en is een grote verandering in de boekhoudkundige verwerking van leaseovereenkomsten door de leasingnemer. Volgens IAS 17 moest de leasingnemer een onderscheid maken tussen een financiële leasing (op te nemen in de balans) en een operationele leasing (dient niet opgenomen te worden in de balans). IFRS 16 daarentegen verplicht de leasingnemer een schuld te erkennen op de balans gelijk aan de toekomstige leasebetalingen en een 'right-of-use asset' voor vrijwel alle leaseovereenkomsten. Voor leasinggevers blijft de boekhoudkundige verwerking bijna geheel hetzelfde. De IASB heeft echter de definitie van een lease aangepast (alsmede de artikelen betreffende de combinatie en segregatie van

¹ Voor Retail Estates zijn deze standaarden voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 april 2019.

overeenkomsten), waardoor leasinggevers ook geïmpacteerd worden door de nieuwe standaard. Volgens IFRS 16 bezit een overeenkomst een lease als de overeenkomst een recht tot controle van een geïdentificeerd actief bezit voor een bepaalde periode in ruil voor een vergoeding.

In de beperkte gevallen waar Retail Esates de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geïmpacteerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren, dient er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening. Op 1 april 2019 (datum van eerste toepassing) heeft dit een impact op het eigen vermogen van 0,94 mio EUR.

- ✓ **Wijzigingen aan IFRS 9, 'Voorafbetalingsmogelijkheden met negatieve compensatie'** (effectief vanaf 1 januari 2019 binnen de EU). Amendement dat bedrijven toelaat bepaalde vooraf betaalbare financiële activa met zogenaamde negatieve compensatie te waarderen aan geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde via niet gerealiseerde resultaten, in plaats van aan reële waarde door winst of verlies, omdat deze anders de SPPI-test niet zouden doorstaan. Daarbovenop licht dit amendement een aspect van de boekhoudkundige behandeling van een wijziging aan een financieel passief toe.

IFRIC 23, Onzekerheid over de behandeling van inkomstenbelastingen (effectief vanaf 1 januari 2019). Deze interpretatie verduidelijkt de boekhoudkundige behandeling van onzekerheden met betrekking tot inkomstenbelastingen. Deze interpretatie dient toegepast te worden voor de bepaling van belastbare winsten (belastingsverliezen), de belastbare basis, niet gebruikte belastingverliezen, niet gebruikte belastingkredieten en belastingvoeten, in het geval dat er onzekerheid bestaat over de behandeling ervan onder IAS 12.

- ✓ **Wijzigingen aan IAS 28, 'Lange termijn belangen in geassocieerde entiteiten en joint ventures'** (effectief vanaf 1 januari 2019). Verduidelijking met betrekking tot de behandeling van lange termijn belangen in een geassocieerde entiteit of joint venture waarop de vermogensmutatiemethode niet wordt toegepast, onder IFRS 9. Meer in het bijzonder, of de waardering en waardevermindering van dergelijke belangen zouden moeten gebeuren met behulp van IFRS 9, IAS 28 of een combinatie van beiden.
- ✓ **Wijzigingen aan IAS 19, 'Planwijziging, inperking of afwikkeling'** (effectief vanaf 1 januari 2019). De wijzigingen vereisen dat een entiteit geactualiseerde veronderstellingen gebruikt om de huidige aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten en de nettorentewaarde te bepalen voor de resterende periode na een wijziging, inperking of afwikkeling van het plan. Bovendien moet een entiteit in de winst- of verliesrekening als onderdeel van de pensioenkosten van verstreken diensttijd of als een winst of verlies bij afwikkeling, elke vermindering in de opbrengst opnemen, zelfs als dat overschot niet eerder werd opgenomen vanwege de impact van het activaplafond. De wijzigingen zijn van invloed op elke entiteit die de voorwaarden of het lidmaatschap van een toegezegde pensioenregeling zodanig wijzigt dat er pensioenkosten van verstreken diensttijd of een winst of verlies bij de afwikkeling zijn.

✓ **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2015-2017**, toepasbaar vanaf 1 januari 2019 en betrekking hebbende op de volgende standaarden:

- IFRS 3 Bedrijfscombinatie, alinea 42A: De wijzigingen verduidelijken dat, wanneer een entiteit zeggenschap verkrijgt over een andere entiteit die een joint operation is (zoals gedefinieerd in IFRS 11), deze de vereisten voor een bedrijfscombinatie die in fases wordt bereikt dient toe te passen, inclusief het meten tegen reële waarde van eerder aangehouden belangen in de activa en passiva van de joint operation. Daarbij herwaardeert de verwervende entiteit zijn hele eerder gehouden belang in de joint operation.
- IFRS 11 Joint Arrangements, paragraaf B33CA: Een partij die deelneemt aan, maar geen gezamenlijke zeggenschap heeft over, een joint operation kan gezamenlijke zeggenschap verkrijgen over de joint operation (waarbij de activiteit van de joint operation een bedrijf is zoals gedefinieerd in IFRS 3). In dergelijke gevallen worden eerder aangehouden belangen in de joint operation niet opnieuw gewaardeerd.
- IAS 12 Inkomstenbelastingen, paragraaf 57A: De wijzigingen verduidelijken dat de inkomstenbelastinggevolgen van dividenden meer rechtstreeks gekoppeld zijn aan transacties in het verleden of gebeurtenissen die uitkeerbare winsten genereerden dan aan uitkeringen aan eigenaars. Daarom erkent een entiteit de gevolgen van de winstbelasting van dividenden in winst of verlies, niet-gerealiseerde resultaten of eigen vermogen op basis van de plaats waar de entiteit die eerdere transacties of gebeurtenissen oorspronkelijk heeft opgenomen.
- IAS 23 Financieringskosten, paragraaf 14: De wijzigingen verduidelijken dat een entiteit alle leningen, aangegaan om een in aanmerking komend actief te ontwikkelen, als onderdeel van de algemene leningen dient te behandelen wanneer nagenoeg alle activiteiten die nodig zijn om dat actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik of verkoop, vervolledigd zijn. Een entiteit past deze wijzigingen toe op financieringskosten die zijn gemaakt op of na het begin van de jaarlijkse rapporteringsperiode waarin de entiteit deze wijzigingen voor het eerst toepast.

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

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden zijn goedgekeurd door de EU en werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2019:

- ✓ **Wijzigingen aan verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden** (effectief 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

weergegeven 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 and 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 beïnvloed door de onzekerheid die voortvloeit uit de hervorming van de rentevoetbenchmark.

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan en interpretatie van standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2019 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- ✓ **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 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 desinvesteringsverrichtingen.
- ✓ **IFRS 17, 'Verzekeringscontracten'** (effectief vanaf 1 januari 2022). 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 deelnememogelijkheden.

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.

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

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.

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 geregementeerde 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: 5% tot 8% volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten 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 toepast 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 bedraagt 6%. Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt Retail Estates tussen 0,08% en 1% extra in rekening.

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

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

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

- a) kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekkingen en parkings: komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat;
- b) kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfortniveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. Dergelijke werken worden zodra ze aanvangen in de geschatte waarde van het betreffende gebouw verwerkt (eerst voorlopig en na bezoek door de vastgoeddeskundige voor de definitieve waarde). De nog uit

te voeren werken gaan in mindering van de waardering. Na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post “Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen” en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan het overgedragen resultaat. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen 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-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.

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

Andere materiële vaste activa

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

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

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

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

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

Handelsvorderingen en andere vaste activa

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

Vastgoedcertificaten

Waardering

1. Algemeen principe

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

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

2. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 75%) in de uitgegeven certificaten (per 31 maart 2020 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 van 12 mei 2014, 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 2020 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 15,44 mio EUR (15,40 mio EUR op 31 maart 2019) ten opzichte van de totale portefeuille van Retail Estates van 1.661,75 mio EUR.

Verwerking van coupon

1. Verwerking courant exploitatiesaldo

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

2. Verwerking liquidatiesaldo bij verkoop van onroerende goederen

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

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

Vaste activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop

Dit betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring. Net als de vastgoedbeleggingen (zie

supra) worden deze goederen gewaardeerd aan reële waarde, zijnde de investeringswaarde min de overdrachtstaksen.

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

Flottende 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-statuuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van Retail Estates nv valt eveneens onder deze categorie.

Financieel resultaat

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

Vennootschapsbelasting

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat

geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Exit tax

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

In principe wordt de provisie voor exit tax enkel tussentijds herzien indien deze door de waardeestijging 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.

5.4. Financieel risicobeheer

Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Retail Estates nv gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 85,62% 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 2,13%.

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 85,62% 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.

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