

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

NAAM: **Retail Estates**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Industrielaan**

Nr.: **6**

Postnummer: **1740**

Gemeente: **Ternat**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Brussel, nederlandstalige**

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **0434.797.847**

DATUM **5/04/2017** 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

goedgekeurd door de algemene vergadering van **24/07/2017**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/04/2016** tot **31/03/2017**

Vorig boekjaar van **1/04/2015** tot **31/03/2016**

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

Totaal aantal neergelegde bladen:
omdat ze niet dienstig zijn: 7, 8, 9

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 Schrapen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Borghgraef Paul

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

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/04/2016- 19/07/2021

De Nys Jan

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Mandaat : 1/04/2016- 19/07/2021

De Smet Kara

Industrielaan 6, 1740 Ternat, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/01/2017- 19/07/2021

Annaert René

G. Mercatorlaan 4, 1780 Wemmel, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/04/2016- 19/07/2021

Appelmans Jean-Louis

Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/04/2016- 19/07/2021

Demain Christophe

Galiléelaan 5, 1210 Brussel 21, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/04/2016- 19/07/2021

De Smedt Rudy

Stoofstraat 12, 1000 Brussel 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/04/2016- 19/07/2021

Sterbelle Jean

Vorstlaan 25, 1170 Brussel 17, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/04/2016- 19/07/2021

Van den Neste Leen

Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent, België

Functie : Bestuurder

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

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

Wouters Herlinda

Watermanweg 92, 3067 GG Rotterdam, Nederland

Functie : Bestuurder

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

PWC Bedrijfsrevisoren BCVBA 0429.501.944

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 7/07/2015- 23/07/2018

Vertegenwoordigd door :

1. Walgrave Damien

Woluwedal 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

A02037

Tinant Marc

Urbain Britsierlaan 5, 1030 Brussel 3, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/07/2015- 1/07/2016

De Peuter Hubert

Havenlaan 12, 1000 Brussel 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/07/2015- 1/07/2016

Ragoen Victor

Slesbroekstraat 101, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/04/2016- 1/07/2016

Ragoen Victor

Slesbroekstraat 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

RETAIL ESTATES NV

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

PER 31 Maart 2017

VOLGENS DE INTERNATIONALE STANDAARDEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

RETAIL ESTATES**1A. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING**

WINST- EN VERLIESREKENING in €	Bijlagen	31.3.2017	31.3.2016
Huurinkomsten	1	59.143.534	50.322.392
Met verhuur verbonden kosten	2	-758.470	-500.407
NETTO HUURRESULTAAT		58.385.064	49.821.985
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	5.705.316	4.757.780
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-6.099.360	-5.004.769
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	5	-108.104	-41.115
VASTGOEDRESULTAAT		57.882.916	49.533.881
Technische kosten	6	-2.023.291	-1.798.600
Commerciële kosten	7	-491.440	-338.743
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	8	-309.869	-294.199
Beheerskosten vastgoed	9	-1.367.056	-525.924
Andere vastgoedkosten	10	53.794	-1.796
VASTGOEDKOSTEN		-4.137.861	-2.959.261
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		53.745.053	46.574.619
Algemene kosten van de vennootschap	11	-2.541.870	-2.488.825
Andere operationele opbrengsten en kosten			
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		51.203.183	44.085.794
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12	278.823	281.744
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	10.445.633	9.188.639
OPERATIONEEL RESULTAAT		61.927.639	53.556.177
Financiële opbrengsten	14	1.112.509	3.595.014
Netto intrestkosten	15	-18.148.117	-16.244.121
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	16	-868.558	-5.006.322
Andere financiële kosten	16	114.384	-30.193
FINANCIEEL RESULTAAT		-17.789.782	-17.685.622
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		44.137.856	35.870.555
BELASTINGEN	17	-42.023	33.050
NETTO RESULTAAT		44.095.833	35.903.605
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		44.095.833	35.903.605
Minderheidsbelangen			
Netto courant resultaat		33.948.164	28.841.915
Resultaat op de portefeuille		10.724.456	9.470.383
Herwaardering participaties aan reële waarde		291.771	2.597.630
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-868.558	-5.006.322

RETAIL ESTATES

RESULTAAT PER AANDEEL		31.3.2017	31.3.2016
Aantal gewone aandelen in omloop	18	9.008.208	8.866.320
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		8.907.915	8.627.562
Netto winst per gewoon aandeel (in €) ⁽¹⁾		4,95	4,16
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)		4,95	4,16
Uitkeerbare winst	19	34.965.685,11	34.358.570,03
Netto courant resultaat per aandeel		3,81	3,34

1B. COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT

Netto Resultaat		44.095.833	35.903.605
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		-3.111.605	-1.862.353
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		9.851.278	1.193.021
Totaalresultaat		50.835.507	35.234.273

1C. Statutaire Resultaatsverwerking

Nettoresultaat		44.095.833	35.903.605
Toevoeging aan/ onttrekking van de reserves			
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-10.445.633	-9.188.639
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		868.558	5.006.322
Boekjaar			
- Toevoeging aan/ onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten - en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		2.952.206	-2.597.630
- Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves			
Vergoeding van het kapitaal		29.727.086	28.372.224
Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie		12.437.312	2.524.383
Over te dragen resultaat		20.181.190	3.275.818

⁽¹⁾ De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen

RETAIL ESTATES**2. ENKELVOUDIGE BALANS**

ACTIVA	Bijlage	31.3.2017	31.3.2016
in €			
Vaste Activa		1.037.040.072	957.101.792
Goodwill			
Immateriële vaste activa	21	148.673	144.944
Vastgoedbeleggingen	22	921.773.873	798.654.257
Andere materiële vaste activa	21	2.133.872	1.553.556
Financiële vaste activa	23	111.438.551	156.747.535
Handelsvorderingen en andere vaste activa	24	1.545.104	1.500
Vlottende Activa		36.369.942	30.206.035
vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	22	5.690.894	7.524.689
Handelsvorderingen	26	892.730	1.235.104
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27	28.082.338	19.806.711
Geldmiddelen en kasequivalenten	28	469.821	1.008.527
Overlopende rekeningen	29	1.234.160	631.004
TOTAAL ACTIVA		1.073.410.014	987.307.827
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
	Bijlage	31.3.2017	31.3.2016
in €			
Eigen vermogen		510.623.026	474.409.114
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de			
Kapitaal	30	197.635.155	194.544.511
Uitgiftepremies	31	157.528.825	151.498.640
Reserves		111.363.212	92.462.357
Resultaat		44.095.834	35.903.605
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		562.786.987	512.898.712
Langlopende verplichtingen			
Vorzieningen		507.021.445	451.908.195
Langlopende financiële schulden	38	480.917.258	423.772.719
Kredietinstellingen		396.497.200	393.974.834
Financiële leasings op lange termijn			9.391
Andere langlopende financiële verplichtingen		84.420.058	29.788.494
Andere langlopende verplichtingen	34	26.104.187	28.135.476
Kortlopende verplichtingen			
Kortlopende financiële schulden	38	55.765.541	60.990.516
Kredietinstellingen		30.877.632	34.477.387
Financiële leasings op korte termijn			4.361
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	7.023.377	5.774.822
Andere kortlopende verplichtingen	36	11.496.084	15.631.932
Overlopende rekeningen	37	6.368.448	5.106.375
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.073.410.014	987.307.827
SCHULDRATIO			
		31.3.2017	31.3.2016
Schuldratio ¹		50,05%	48,58%
NETTO-ACTIEF PER AANDEEL (in €)		31.3.2017	31.3.2016

RETAIL ESTATES

Netto actief per aandeel (reële waarde) ²	56,68	53,51
Netto actief per aandeel (investeringswaarde) ³	59,24	55,75
Netto actief per aandeel (reële waarde) ² ex dividend	53,38	50,31
Netto actief per aandeel (investeringswaarde) ³ ex dividend	55,94	52,55

(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

4. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

in €

31.03.17

31.03.16

KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR**1.008.527****1.231.226****1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten****-1.832.511****-7.146.633**

Operationeel resultaat	61.927.639	53.556.177
Betaalde intresten	-16.435.185	-16.035.548
Ontvangen intresten	4.651	0
Ontvangen vennootschapsbelastingen	58.083	632.122
Betaalde vennootschapsbelastingen	-13.507.314	-62.307
Andere	12.339.730	410.790
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-9.612.571	-6.687.275
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	255.955	229.980
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	279.143	144.436
* Andere niet-kas elementen		
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-10.445.633	-9.188.639
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-278.823	-281.744
- Herwaardering van participaties aan reële waarde	-291.771	-2.597.630
- IAS 39 resultaat	868.558	5.006.322
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-36.607.545	-38.960.593
* Beweging van activa:		
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	157.056	-45.441
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-22.965.194	-28.075.710
- Overlopende rekeningen	-493.239	255.623
* Beweging van verplichtingen:		
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-9.639.728	-12.019.554
- Andere kortlopende verplichtingen	-4.135.848	0
- Overlopende rekeningen	469.409	924.488

2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten**-39.566.437****-119.571.874**

Aanschaffing van Immateriële vast activa	-90.329	-100.122
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen	-8.382.522	-9.944.395
Vervreemding Vastgoedbeleggingen	9.458.798	11.628.423
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-38.260.994	-119.803.917
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van Andere materiële activa	-747.786	-1.351.864
Uitgaven uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-1.543.604	0

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten**40.860.243****126.495.794**

* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	250.500.000	221.500.000
- Afname van de financiële schulden	-197.128.341	-146.024.213
* Verandering in andere verplichtingen		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	6.739.980	0
- 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	
- Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies als gevolg van kapitaalverhoging	6.030.185	48.599.751
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal als gevolg van kapitaalverhoging	3.192.535	27.614.519
- Kosten van kapitaalverhoging	-101.891	-1.762.465
* Dividend		
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-28.372.224	-23.431.798

KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR**469.820****1.008.511**

OVERIGE BIJLAGEN

VASTGOEDRESULTAAT

in €

Bijlage 1

Huurinkomsten

in €

	31.3.2017	31.3.2016
Huur	58.126.271	49.370.045
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	1.017.263	952.347
Totaal huuropbrengsten	59.143.534	50.322.392

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 19,36 % van de gebouwen huurcontracten hernieuwd of nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde huurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 86,65 EUR naar 91,32 EUR per m². Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmkt. De laatste 3 jaar werden op een portefeuille van 668 panden in totaal 84 maand huurvrije periodes gegeven, wat verwaarloosbaar is. Behalve huurvrije periodes worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

in €	31.3.2017	31.3.2016
Binnen één jaar	62.726.991	52.876.107
Tussen één en vijf jaar	223.741.801	188.008.504
Meer dan vijf jaar	338.911.869	322.922.880

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

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

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

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

Bijlage 2

Met verhuur verbonden kosten

in €

	31.3.2017	31.3.2016
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-477.209	-362.390
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-426.036	-263.874
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	144.775	125.856
Totaal met verhuur verbonden kosten	-758.470	-500.407

RETAIL ESTATES

OVERIGE BIJLAGEN

Bijlage 3

<u>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</u>		
in €	31.3.2017	31.3.2016
Doorrekening van huurlasten	1.575.664	1.114.767
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.129.652	3.643.013
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.705.316	4.757.780

Bijlage 4

<u>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</u>		
in €	31.3.2017	31.3.2016
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-1.764.419	-1.324.972
Voorheffingen en belastingen	-4.334.941	-3.679.797
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.099.360	-5.004.769

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.

RETAIL ESTATES

OVERIGE BIJLAGEN

Bijlage 5

<u>Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten</u>		
in €	31.3.2017	31.3.2016
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-108.104	-41.115
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-108.104	-41.115
<hr/>		
TOTAAL VASTGOEDRESULTAAT	57.882.916	49.533.881
<hr/>		

RETAIL ESTATES

TOELICHTING VASTGOEDKOSTEN

Bijlage 6

Technische kosten

in €	31.3.2017	31.3.2016
Recurrente technische kosten	-1.602.678	-1.476.285
Structureel onderhoud	-1.602.678	-1.476.285
Verzekeringspremies		
Niet recurrente technische kosten	-420.613	-322.315
Occasioneel onderhoud	-416.675	-305.094
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringcontracten	-183.037	-115.014
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	179.099	97.793
Totaal technische kosten	-2.023.291	-1.798.600

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 €	31.3.2017	31.3.2016
Makelaarscommissies	-56.526	-68.901
Marketingkosten m.b.t. gebouwen	-36.727	-44.769
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-249.151	-130.573
Andere	-149.035	-94.500
Totaal commerciële kosten	-491.440	-338.743

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

in €	31.3.2017	31.3.2016
Leegstandslasten van het boekjaar	-187.099	-139.111
Onroerende voorheffing leegstand	-122.770	-155.087
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-309.869	-294.199

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 2017 0,52 % van de ontvangen huurinkomsten ten opzichte van 0,58 % op 31 maart 2016.

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 €	31.3.2017	31.3.2016
Kantoorkosten	-141.541	-99.435
Informatica	-90.754	-62.627
Andere	-50.787	-36.808
Huisvestingskosten	-35.222	-41.926
Erelonen aan derde partijen	-85.284	-46.813
Recurrente	-85.284	-46.813
Vastgoedmakelaar		
Advocaten		
Andere	-85.284	-46.813
Niet recurrente		
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)		
Public relations, communicatie en advertenties	-18.347	-10.952
Personeelskosten	-1.320.833	-995.495
Bezoldigingen	-894.236	-643.601
Sociale zekerheid	-178.601	-151.205
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-49.553	-29.552
Andere	-198.442	-171.137
Ontvangen Beheersvergoedingen	378.304	781.573
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	-144.134	-112.876
Totaal beheerskosten vastgoed	-1.367.056	-525.924

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

	31.3.2017	31.3.2016
Vastgoedafdeling	8,40	7,33
Totaal	19,60	17,10
Gemiddeld	18,10	15,70

RETAIL ESTATES

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten

in €	31.3.2017	31.3.2016
Overige andere vastgoedkosten	53.794	-1.796
Totaal andere vastgoedkosten	53.794	-1.796
<hr/>		
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN(1)	-4.137.863	-2.959.261

(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 €	31.3.2017	31.3.2016
Kantoorkosten	-121.648	-135.884
Informatica	-86.103	-86.625
Andere	-35.545	-49.259
Huisvestingskosten	-33.299	-55.895
Erelonen aan derde partijen	-148.943	-320.513
Recurrente	-121.733	-140.877
Advocaten		
Revisoren	-111.754	-133.931
Andere	-9.979	-6.945
Niet recurrente	-43.717	-139.809
Advocaten	-3.034	-8.439
Notariskosten	-134	
Consultants	-40.548	-131.370
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	16.507	-39.827
Public relations, communicatie en advertenties	-49.006	-46.765
Personeelskosten	-892.010	-866.944
Bezoldigingen	-559.036	-466.604
Sociale zekerheid	-106.515	-144.384
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-36.997	-45.873
Andere	-189.462	-210.083
Bestuurdersvergoedingen	-189.480	-120.000
Taksen en wettelijke kosten	-1.107.484	-942.824
Totaal algemene kosten	-2.541.870	-2.488.825

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 €	31.3.2017	31.3.2016
Kantoorkosten	-121.648	-135.884
Informatica	-86.103	-86.625
Andere	-35.545	-49.259
Huisvestingskosten	-33.299	-55.895
Erelonen aan derde partijen	-148.943	-320.513
Recurrente	-121.733	-140.877
Advocaten		
Revisoren	-111.754	-133.931
Andere	-9.979	-6.945
Niet recurrente	-43.717	-139.809
Advocaten	-3.034	-8.439
Notariskosten	-134	
Consultants	-40.548	-131.370
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	16.507	-39.827
Public relations, communicatie en advertenties	-49.006	-46.765
Personeelskosten	-892.010	-866.944
Bezoldigingen	-559.036	-466.604
Sociale zekerheid	-106.515	-144.384
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-36.997	-45.873
Andere	-189.462	-210.083
Bestuurdersvergoedingen	-189.480	-120.000
Taksen en wettelijke kosten	-1.107.484	-942.824
Totaal algemene kosten	-2.541.870	-2.488.825

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 €	31.3.2017	31.3.2016
Kantoorkosten	-121.648	-135.884
Informatica	-86.103	-86.625
Andere	-35.545	-49.259
Huisvestingskosten	-33.299	-55.895
Erelonen aan derde partijen	-148.943	-320.513
Recurrente	-121.733	-140.877
Advocaten		
Revisoren	-111.754	-133.931
Andere	-9.979	-6.945
Niet recurrente	-43.717	-139.809
Advocaten	-3.034	-8.439
Notariskosten	-134	
Consultants	-40.548	-131.370
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	16.507	-39.827
Public relations, communicatie en advertenties	-49.006	-46.765
Personeelskosten	-892.010	-866.944
Bezoldigingen	-559.036	-466.604
Sociale zekerheid	-106.515	-144.384
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-36.997	-45.873
Andere	-189.462	-210.083
Bestuurdersvergoedingen	-189.480	-120.000
Taksen en wettelijke kosten	-1.107.484	-942.824
Totaal algemene kosten	-2.541.870	-2.488.825

RETAIL ESTATES

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in €	31.3.2017	31.3.2016
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	9.437.270	11.458.361
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	9.716.093	11.740.104
Totaal winst- of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	278.823	281.744

Het voorbije boekjaar werden 6 winkelpanden verkocht voor een nettoverkoopprijs van 7,29 mio EUR en werd 1 winkelpand uit de Distri-land portefeuille verkocht waarvoor een netto-coupon werd ontvangen van 1,82 mio EUR. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopsopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de investeringswaarde van de vastgoeddeskundige en dus hoger is dan de reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in €	31.3.2017	31.3.2016
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	10.510.392	9.362.477
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-64.759	-173.838
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	10.445.633	9.188.639

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 €	31.3.2017	31.3.2016
Intrestopbrengsten	765.823	781.496
Herwaardering van participaties aan reële waarde	291.771	2.597.630
Andere	54.914	215.888
Totaal financiële opbrengsten	1.112.509	3.595.014

Bijlage 15

Intrestkosten

in €	31.3.2017	31.3.2016
Interestkost	-18.196.081	-16.471.370
Interessen bevat in de kost van de betrokken activa (1)	47.965	227.249
Totaal interestkosten	-18.148.117	-16.244.121

(1) Geactiveerde intercalaire interesten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen
De interesten worden geactiveerd aan een interestvoet van 3,70%.

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 3,71% per 31.03.2016 en 3,71% per 31.03.2016. 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 30,68 % op 31 maart 2017 ten opzichte van 32,28 % het jaar voordien. We verwijzen naar bijlage 40 voor het overzicht van alle swaps.

Bijlage 16

Andere financiële kosten

in €	31.3.2017	31.3.2016
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-868.558	-5.006.322
Overige	114.384	-30.193
Totaal Andere financiële kosten	-754.174	-5.036.515

Bijlage 17

Vennootschapsbelasting

in €	31.3.2017	31.3.2016
Onderneming	-42.023	33.050
1. Vennootschapsbelasting	-42.023	33.050
Belasting aan het tarief van 33,99%	-42.295	-3.296
Correctie van vorig boekjaar	272	36.346
2. Resultaat belastbaar aan 16,5% (zgn. exittaks)		
Totaal vennootschapsbelasting	-42.023	33.050

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

31.3.2017**31.3.2016**

Bewegingen van het aantal aandelen

	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	8.866.320	7.559.473
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	9.008.208	8.866.320
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	9.008.208	8.866.320
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	8.907.915	8.627.562

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

De raad van bestuur is op 14 december 2016 overgegaan tot de realisatie van twee kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal door twee inbrengen in natura.

Allereerst werden 187 aandelen van RWI Invest nv (destijds Databuild Retail nv), met een inbrengwaarde van 7,52 mio EUR, ingebracht in het kader van een eerste kapitaalverhoging. Deze inbreng werd vergoed door de uitgifte van 115.735 aandelen Retail Estates nv. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan de uitgifteprijs van 65 EUR en zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016. Als gevolg van deze inbreng verwerft Retail Estates nv het saldo van de aandelen van Databuild Retail nv die nog niet in zijn bezit waren. Het belangrijkste actief van deze vennootschap is een minderheidsbelang in de institutionele GVV Retail Warehousing Invest nv, waarvan Retail Estates nv nu direct of indirect alle aandelen controleert.

Vervolgens werd overgegaan tot de inbreng van een winkelpand te Westerlo (zie supra). De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 26.153 nieuwe aandelen Retail Estates nv. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan de uitgifteprijs van 65 EUR en zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016.

Als gevolg van deze kapitaalverhogingen werden 141.888 aandelen uitgegeven, wat het totale aantal uitgegeven aandelen per 31 maart 2017 op 9.008.208 brengt.

De raad van bestuur is op 14 december 2016 overgegaan tot de realisatie van twee kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal door twee inbrengen in natura.

Allereerst werden 187 aandelen van RWI Invest nv (destijds Databuild Retail nv), met een inbrengwaarde van 7,52 mio EUR, ingebracht in het kader van een eerste kapitaalverhoging. Deze inbreng werd vergoed door de uitgifte van 115.735 aandelen Retail Estates nv. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan de uitgifteprijs van 65 EUR en zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016. Als gevolg van deze inbreng verwerft Retail Estates nv het saldo van de aandelen van Databuild Retail nv die nog niet in zijn bezit waren. Het belangrijkste actief van deze vennootschap is een minderheidsbelang in de institutionele GVV Retail Warehousing Invest nv, waarvan Retail Estates nv nu direct of indirect alle aandelen controleert.

Vervolgens werd overgegaan tot de inbreng van een winkelpand te Westerlo (zie supra). De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 26.153 nieuwe aandelen Retail Estates nv. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan de uitgifteprijs van 65 EUR en zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016.

Als gevolg van deze kapitaalverhogingen werden 141.888 aandelen uitgegeven, wat het totale aantal uitgegeven aandelen per 31 maart 2017 op 9.008.208 brengt.

Bijlage 19

Bepaling van het bedrag van de minimale dividenduitkering

Netto bedrijfsresultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening(4)

in €

31.3.2017**31.3.2016**

Netto winst	44.095.833	35.903.605
Herwerking naar enkelvoudige jaarrekening		
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	256.282	218.738
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	281.261	138.018
Herwaardering Deelnemingen*		2.562.269
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-278.823	-281.744
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen(+/-)	-10.257.427	-9.188.639
+/- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	868.558	5.006.322
Netto bedrijfsresultaat	34.965.685	34.358.570

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

RETAIL ESTATES

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 €)

	31.3.2017	31.3.2016
Gewone netto winst (1)	44.095.833	35.903.605
Verwaterde netto winst (2)	44.095.833	35.903.605
Uitkeerbare winst (3)	34.965.685	34.358.570
Minimum uit te keren winst (4)	27.972.548	27.486.856
4. Voorgesteld dividend	29.727.086,4	28.372.224,0
in €		
Pay-out ratio	85,02%	82,58%

(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 29,73 mio EUR d.i. 84,77% van het netto bedrijfsresultaat

RETAIL ESTATES

Bijlage 21

Vaste activa - exclusief vastgoedbeleggingen

in €

Investerings- en afschrijvingstabel	Immateriële activa		Andere materiële vaste activa	
	31.3.2017	31.3.2016	31.3.2017	31.3.2016
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	752.384	652.262	2.231.628	970.907
Aanschaffingen	90.329	100.122	760.353	1.348.128
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-66.556	-87.407
Overboekingen van (naar) andere posten				
Verwerving dmv fusies	2.344			
Saldo per einde van het boekjaar	845.057	752.384	2.925.425	2.231.628
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	607.440	532.565	678.072	614.110
Saldo overgenomen vennootschappen				
Afschrijvingen (1)	88.453	74.875	167.502	155.105
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-53.990	-91.143
Overboekingen van (naar) andere posten			-32	
Verwerving dmv fusies	492			
Saldo per einde van het boekjaar	696.384	607.440	791.553	678.072
Netto boekwaarde	148.673	144.943	2.133.872	1.553.556

(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.

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

in €

	31.3.2017	31.3.2016
Vastgoedcertificaat Distri-Invest		
Financiële derivaten		
Anderen Financiële vaste activa	111.438.551	156.747.535
Totaal financiële vaste activa	111.438.551	156.747.535

Gedurende het boekjaar 2016-2017 werden er 5 nieuwe vennootschappen aangekocht. Er fuseerden dit boekjaar ook 5 dochtervennootschappen met Retail Estates nv.

Volgende dochtervennootschappen vallen in de consolidatieperimeter van Retail Estates:

	72,87% door Retail Estates nv, 5,98% door Finsbury Properties nv, 21,15% door RWI Invest nv
Retail Warehousing Invest nv	100,00%
Finsbury Properties nv	100,00%
RWI Invest nv	51,00%
Heerzele nv	100,00%
Hainaut Retail Invest nv	50,00%
Blovan nv	50% door Finsbury Properties nv, 50% door Retail Warehousing Invest nv
Foncière de la Station Vervietoise bvba	

De vennootschappen die fuseerden met Retail Estates NV zijn:

PanEuropean Retail Properties nv	1/07/2016
Vlaamse Leasing Maatschappij nv	3/10/2016
Fimitobel nv	31/01/2017
Texas Management nv	31/01/2017
TBK bvba	31/03/2017

Bijlage 24**Handelsvorderingen en andere vaste activa**

in €

	Actuals	Actuals
	31.3.2017	31.3.2016
Borgtochten betaald in geldmiddelen	515.104	1.500
Vordering financiële leasing	1.030.000	
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	1.545.104	1.500

RETAIL ESTATES

Vlottende activa

Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa aangehouden voor verkoop

in €	31.3.2017	31.3.2016
Activa bestemd voor verkoop	5.690.894	7.524.689
Totaal activa aangehouden voor verkoop	5.690.894	7.524.689

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 2017 betreffen deze activa 3 winkelpanden (2,52 mio EUR reële waarde), 1 woonhuis (0,70 mio EUR reële waarde), evenals gronden in Westende voor een reële waarde van 2,47 mio EUR. Voor deze gronden in Westende is geen compromis getekend, doch deze worden actief te koop aangeboden aangezien ze niet tot de strategie van de Groep behoren. Indien deze gronden niet verkocht zijn voor 31 december 2017 aan particulieren, worden ze terug afgenomen door de partij van wie de de Groep destijds winkelvastgoed, inclusief deze gronden verwierf. Deze gronden worden bijgevolg tegen conventionele waarde geboekt.

Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen

in €	31.3.2017	31.3.2016
Handelsvorderingen	1.910.648	1.670.255
Op te stellen facturen	177.006	155.314
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.418.532	-810.986
Te innen opbrengsten		
Coupon vastgoedcertificaten		220.132
Distri-Land	223.246	220.132
Overige	362	390
Totaal handelsvorderingen	892.730	1.235.104

Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen op 31/03/2017 beperkt tot 0,16mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel

in €	31.3.2017	31.3.2016
Per einde van het vorige boekjaar	-810.986	-655.699
Uit overgenomen vennootschappen	-368.991	-49.335
Toevoegingen	-407.248	-280.567
Terugnages	128.105	136.131
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	40.588	38.484
Per einde van het boekjaar	-1.418.532	-810.986

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

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

RETAIL ESTATES

	31.3.2017	31.3.2016
Vervallen < 30 dagen	101.671	82.448
Vervallen 30-90 dagen	160.963	6.961
Vervallen > 90 dagen	693.167	933.670

Bijlage 27**Belastingsvorderingen en andere vlottende activa**

in €	31.3.2017	31.3.2016
Terug te vorderen BTW		89.584
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	89.045	91.885
Terug te vorderen roerende voorheffing	852.325	302.856
Recuperatie registratierechten		
Vorderingen op verkopen		
Vorderingen op verbonden ondernemingen	24.959.408	18.147.134
Overige	2.181.560	1.175.251
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	28.082.338	19.806.711

Bijlage 28**Kas en kasequivalenten**

in €	31.3.2017	31.3.2016
Banken	469.821	1.008.527
Totaal kas en kasequivalenten	469.821	1.008.527

Bijlage 29**Overlopende rekeningen**

in €	31.3.2017	31.3.2016
Overige over te dragen kosten	1.132.843	612.534
Overige Verkregen opbrengsten	101.317	18.470
Totaal overlopende rekeningen actief	1.234.160	631.004
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	36.369.942	30.206.035

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

Artikel 6.2 van de statuten : Toegestaan kapitaal

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de 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^o 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.

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

Het is de raad van bestuur verder toegestaan om het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, te beperken of uit te sluiten zelfs ten gunste van één of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden opgelegd door de 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 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 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 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 6.3 van de statuten : Verkrijging van eigen aandelen

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

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

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

Bijlage 30

Artikel 6.4 van de statuten : Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 581 tot en met 609 van het Wetboek van vennootschappen evenals de GVV-wetgeving.

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

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

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

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

RETAIL ESTATES

Bijlage 31

Uitgiftepremies

in €

Evolutie uitgiftepremies		Uitgiftepremie
Datum	Verrichting	31.3.2017
Vorig Boekjaar		151.498.640
14/12/2016	Inbreng in natura	4.918.692
14/12/2016	Inbreng in natura	1.111.492
<u>Totaal Uitgiftepremies</u>		<u>157.528.824</u>

Bijlage 32

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

in €	31.3.2017	31.3.2016
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-19.887.570	-18.025.217
Mutatie gedurende het boekjaar	-327.184	-331.062
Toename als gevolg van fusies	-2.784.420	-1.531.291
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-22.999.174	-19.887.570

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.

Bijlage 33

RETAIL ESTATES

Langlopende verplichtingen (1)

Bijlage 34

Andere langlopende verplichtingen

in €

	31.3.2017	31.3.2016
--	-----------	-----------

Waarborgen ontvangen in geldmiddelen

Financiële derivaten (zie bijlage 40)

Overige langlopende verplichtingen

Totaal andere langlopende verplichtingen

19.152.757

6.951.431

26.104.187

28.135.476

28.135.476

TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

26.104.187

28.135.476

(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 €	31.3.2017	31.3.2016
Handelsschulden	407.499	831.282
Te ontvangen facturen	5.959.139	4.674.943
Belastingsschulden	341.294	
Andere kortlopende schulden	315.444	268.597
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.023.377	5.774.822

Bijlage 36

Andere kortlopende verplichtingen

in €	31.3.2017	31.3.2016
Te betalen dividenden	32.997	33.993
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Overige	11.463.087	15.597.940
Totaal andere kortlopende verplichtingen	11.496.084	15.631.932

Bijlage 37

Overlopende rekeningen

in €	31.3.2017	31.3.2016
Overige toe te rekenen kosten	4.046.649	3.218.267
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	2.321.799	1.888.108
Totaal overlopende rekeningen	6.368.448	5.106.375

TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (1)	24.887.909	26.513.129
--	-------------------	-------------------

(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 €	31.3.2017	31.3.2016
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	396.497.200	393.974.834
Andere langlopende financiële verplichtingen	84.420.058	29.788.494
Subtotaal	480.917.258	423.772.718
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	30.877.632	34.473.026
Subtotaal	30.877.632	34.477.388
TOTAAL	511.794.890	458.250.106

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen

in €	31.3.2017	31.3.2016
Tussen 1 en 2 jaar	648.383	107.127.633
Tussen 2 en 5 jaar	246.661.494	190.778.568
Meer dan 5 jaar	233.607.381	125.866.517

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

in €	31.3.2017	31.3.2016
Leningen aan een variabele rente	342.858.541	359.732.588
Leningen aan een vaste rente	168.936.350	98.517.518

85,95% van de leningen aan een variabele rente zijn volledig ingedekt via interest rate swap contracten die de variabele rentevoet swappen tegen vaste rentevoeten. Zie bijlage 40

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten:

in €	31.3.2017	31.3.2016
Vervallende binnen het jaar		25.000.000
Vervallende na één jaar	114.600.000	99.512.000

	Totale toekomstige interestlast	
<u>Inschatting van de toekomstige interestlasten</u>	31.3.2017	31.3.2016
< 1 jaar	14.990.915	16.797.025
1-5 jaar	41.780.403	48.057.688
> 5 jaar	17.880.795	16.284.438
TOTAAL	74.652.113	81.139.151

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 maart 2017 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 48,16 mio EUR werd rekening gehouden met de Euriborverwachting op datum van dit verslag + bancaire marge.

RETAIL ESTATES

Bijlage 38/39

Analyse van de intrestlasten - intrestsensitiviteit

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

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 -0,87 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft -8,33 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 7,46 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2016 tot 31 maart 2017. 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 €

	31.03.17		Per 31.03.16	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swaps		19.152.757		28.135.476

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 2017:

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum 31.03.16 in €	Categorieën	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
			111.438.550,85	
I. Vaste activa			1.545.103,60	
Financiële vaste activa	C	111.438.550,85		2
Leningen en vorderingen	A	1.545.103,60		2
			28.975.067,76	
II. Vlottende activa			469.820,75	
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	28.975.067,76		2
Geldmidelen en kasequivalenten	B	469.820,75		2
Totaal de financiële instrumenten op het actief van de balans		142.428.542,96	-	
I. Langlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	480.917.258,19	505.495.910,08	2
Overige langlopende verplichtingen	A		-	2
Overige financiële verplichtingen	C	26.104.187,28	26.104.187,28	2
II. Kortlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	30.877.632,16	30.877.632,16	2
Kortlopende handelsschulden en overige sch	A	7.023.376,57	7.023.376,57	2
Andere kortlopende verplichtingen	C	11.496.084,15		3
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		556.418.538,35	569.501.106,09	

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		Notioneel bedrag	Hedge Accounting	
1		06/2012	06/2017	3,22%	20.000.000	NEEN
2		07/2007	07/2017	4,77%	10.000.000	NEEN
3		06/2012	09/2017	3,03%	10.000.000	NEEN
4		09/2012	09/2017	3,35%	6.000.000	NEEN
5		03/2008	03/2018	4,08%	5.000.000	NEEN
6		04/2014	03/2018	1,91%	20.500.000	NEEN
7		11/2013	11/2018	3,69%	30.000.000	NEEN
8		09/2014	09/2019	2,69%	21.000.000	NEEN
9		02/2015	01/2020	1,48%	20.000.000	NEEN
10		01/2016	01/2021	1,82%	10.000.000	NEEN
11		10/2017	01/2022	1,70%	15.000.000	NEEN
12		06/2016	06/2023	1,04%	25.000.000	NEEN
13		06/2016	06/2023	1,03%	10.000.000	NEEN
14		03/2009	12/2023	3,89%	7.310.000	NEEN
15		06/2017	06/2024	1,29%	35.000.000	NEEN
16		07/2016	04/2026	1,26%	26.000.000	JA
17		06/2017	06/2023	1,36%	14.000.000	NEEN
18		06/2016	06/2021	1,03%	25.000.000	JA
19		06/2016	06/2019	1,44%	50.000.000	JA
20		06/2019	06/2024	1,49%	30.000.000	NEEN
21		03/2018	03/2026	1,10%	20.000.000	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 €	31.3.2017	31.3.2016
Bestuurders	599.705	325.359
Directieleden		
Totaal	599.705	325.359

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

Bijlage 42

Honorarium Commissaris

(excl BTW)

31.3.2017

Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	71.218
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controle opdrachten	6.400
- Belastingadvies opdrachten	3.641
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

Bijlage 43

Verworven vastgoedvennootschappen en verworven vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2016

De aankopen en eigen ontwikkelingen van NV Retail Estates en haar dochters in boekjaar 2015-2016 resulteerden in een vastgoedstijging van 166,52 mio EUR . De totale huurinkomsten stegen met 6,90 mio EUR in boekjaar 2015-2016 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2015 zouden de huurinkomsten met 11,65 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 10,13 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Per 31.03.2017

De aankopen en eigen ontwikkelingen van NV Retail Estates en haar dochters in boekjaar 2016-2017 resulteerden in een vastgoedstijging van 72,48 mio EUR . De totale huurinkomsten stegen met 1,99 mio EUR in boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2016 zouden de huurinkomsten met 4,37 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 1,74 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

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

Per 31.03.2016

In boekjaar 2015-2016 werden 10 winkelpanden en 1 pand uit de Distri-Land portefeuille verkocht, voor een netto verkoopprijs van 11,74 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 11,46 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,22 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2015 zouden de huurinkomsten met 0,79 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2017

In boekjaar 2016-2017 werden 6 winkelpanden en 1 pand uit de Distri-Land portefeuille verkocht, voor een netto verkoopprijs van 9,7 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 5,37 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,05 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2017 zouden de huurinkomsten met 0,14 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 44

Gebeurtenissen na balansdatum

Benoeming nieuwe bestuurders en verplaatsing van de datum van de algemene vergadering

Op 4 april heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Estates nv de benoeming van de heer Vic Ragoen en mevrouw Ann Gaeremynck tot en met de jaarvergadering van 2021 goedgekeurd. Op 22 mei heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders de verplaatsing van de algemene vergadering naar de voorlaatste maandag van de maand juli goedgekeurd en heeft de buitengewone algemene vergadering beslist het aantal collega's dat een bestuurder kan vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur te verhogen van twee naar drie, en bijgevolg de zesde alinea van artikel 12 van de statuten te vervangen door de volgende tekst:

"Iedere bestuurder kan per brief, per fax, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag slechts maximum drie collega's vertegenwoordigen."

Verhoging van het kapitaal en uitgifte van nieuwe aandelen

Op 5 april werden 174.404 nieuwe aandelen uitgegeven door inbreng van de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap Hainaut Retail Invest die 25 winkelpanden bezit verspreid over de provincie Hengegouwen. Naar aanleiding van deze uitgifte werd het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates gebracht op EUR 206.612.347,44, vertegenwoordigd door 9.182.612 aandelen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

Bijlage 45

Dochteronderneming	Externe Financiële schulden	Vastgoedbeleggingen	Huurinkomsten	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest nv	4.250.000	90.966.069	3.533.414	72,87% door Retail Estates nv, 5,98% door Finsbury Properties nv, 21,15% door RWI Invest nv
Finsbury Properties nv		6.036.303		100%
RWI Invest nv				100%
Heerzele nv			74.898	51%
Hainaut Retail Invest nv		36.764.212	805.740	100%
Blovan nv	193.750	4.623.862	74.038	50%
Foncière de la Station Vervietoise bvba		1.345.122		50% door Finsbury Properties nv, 50% door Retail Warehousing Invest nv

Op 1 juli 2016 en 3 oktober 2016 werden de fusies door overname van de vennootschappen PanEuropean Retail Properties nv en Vlaamse Leasing Maatschappij nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, beiden met onmiddellijk effect.

Op 23 december 2016 werden de fusies door overname van de vennootschappen PanEuropean Property Investments nv en Localiège nv door Retail Warehousing Invest nv (institutionele GVV) vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

Op 20 januari 2017 werden de fusies door overname van de vennootschappen Fimitobel nv en Texas Management nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 januari 2017.

Op 31 maart 2017 werd de fusie door overname van de vennootschap TBK bvba door Retail Estates nv vastgesteld door de zaakvoerders en de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

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

Op 1 juli 2016 en 3 oktober 2016 werden de fusies door overname van de vennootschappen PanEuropean Retail Properties nv en Vlaamse Leasing Maatschappij nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, beiden met onmiddellijk effect.

Op 23 december 2016 werden de fusies door overname van de vennootschappen PanEuropean Property Investments nv en Localiège nv door Retail Warehousing Invest nv (institutionele GVV) vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

Op 20 januari 2017 werden de fusies door overname van de vennootschappen Fimitobel nv en Texas Management nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 januari 2017.

Op 31 maart 2017 werd de fusie door overname van de vennootschap TBK bvba door Retail Estates nv vastgesteld door de zaakvoerders en de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

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

Verwerving volledige participatie in de institutionele GVV Retail Warehousing Invest nv

Op 29 mei 2012 werd de controle verworven over Retail Warehousing Invest nv door de overname van een belang van 62,50% van de aandelen.

Op 5 oktober 2016 werd een overeenkomst afgesloten met het oog op de verwerving van het resterende minderheidsbelang. Dit is gebeurd door de overname van alle aandelen van RWI Invest (destijds Databuild Retail nv genaamd), die de houder is van dit minderheidsbelang.

Retail Warehousing Invest is eigenaar van 30 winkelpanden verspreid over België. Databuild Retail nv bezit geen andere activa dan 375 aandelen in Retail Warehousing Invest nv die 37,50% van het aandelenkapitaal van deze vennootschap vertegenwoordigen.

Sinds de verwerving van dit meerderheidsbelang heeft Retail Estates nv systematisch zijn verplichting tot aankoop van dit minderheidsbelang als een schuld erkend in de geconsolideerde jaarrekening. Het bedrag van deze schuld werd trimestrieel aangepast aan de prijsherzieningsclausules die in de overeenkomst van 29 mei 2012 opgenomen zijn.

Het resultaat van Retail Warehousing Invest nv werd steeds integraal geconsolideerd. Bijgevolg heeft deze transactie slechts een beperkte impact op de geconsolideerde resultaten.

De transactie bestond uit twee luiken. Het eerste luik betreft de overdracht en betaling per 5 oktober 2016 van ongeveer de helft van de aandelen ten bedrage van 7,68 mio EUR. Het tweede luik bestond uit de uitgifte van 115.735 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura met een inbrengwaarde van 7,52 mio EUR (zie infra).

Bijlage 46

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

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in artikel 13, §1, van het GVV-K.B.

in €	31.3.2017	31.3.2016
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	410.964.254	400.424.762
Gestort kapitaal	197.635.155	194.544.510
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	157.528.825	151.498.641
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	96.955.032	96.955.032
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-22.999.174	-19.887.570
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-14.252.340	-17.572.738
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdelingsboekhouding	-4.031.858	-5.556.417
Andere reserves	128.614	442.912
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1, van het GVV-K.B. aan de niet uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	6.624.868	1.620.048
Portefeuilleresultaat	10.445.633	9.188.639
Herwaardering deelneemingen	-2.952.206	-2.562.269
variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	-868.558	-5.006.322
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	417.589.122	402.044.810
Eigen vermogen enkelvoudig	510.623.026	474.409.114
Geplande dividenduitkering	-29.727.086	-28.372.224
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	480.895.940	446.036.890
Overblijvende reserve na uitkering	63.306.817	43.992.080

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.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 323

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	16,8	5,2	11,7
Deeltijds	1002	2,3	1,0	1,3
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	18,1	5,6	12,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	23.919	8.169	15.750
Deeltijds	1012	812	637	175
Totaal	1013	24.731	8.806	15.925
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.206.939	453.898	733.372
Deeltijds	1022	82.466	74.196	6.865
Totaal	1023	1.289.405	528.094	740.237
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	15,7	3,7	12,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	21.973	5.761	16.212
Personeelskosten	1023	1.347.723	317.616	1.030.107
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	18	3	19,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	18	3	19,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	6	1	6,4
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	6	1	6,4
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	12	2	13,2
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212	12	2	13,2
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	18	2	18,9
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 PERSONEELSVEROLOP 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			
210	4		4,0
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	1		1,0
310	1		1,0
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	1		1,0
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	5	5811	6
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803	7.841	5813	5.127
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	7.841	58132	5.127
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)..	58033		58133	
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	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

Voorafgaandelijke opmerkingen

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

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 PERIFERE WINKELS EN RETAILPARKEN De verminderde vraag van investeerders naar perifere 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 perifere 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

		<p>institutionele investeerders. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken. De investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. Uit de ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd meer dan 60% van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is.</p>
<p>INFLATIERISICO</p> <p>De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren.</p>	<p>Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, waardoor deze kosten sneller zouden stijgen dan de stijging van de huurprijzen.</p>	<p>De vennootschap tracht het risico van de kostenstijging te beperken door contractuele afspraken te maken met haar leveranciers.</p>
<p>DEFLATIERISICO</p> <p>Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.</p>	<p>Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen.</p>	<p>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</p>

		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 het online shoppen op de bestaande verkoopskanalen	Verminderde vraag naar fysieke winkels door stijging van het online shoppen. Vraag naar kleinere winkels (minder m ²) 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

<p>TERREURDREIGING</p> <p>Impact van externe elementen zoals terreur</p>	<p>Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten.</p>	<p>De vennootschap is verzekerd voor gedeerde huurinkomsten voor een periode van 18 tot 36 maanden (afhankelijk van het soort vergunning die dient bekomen te worden) ten gevolge van daden van vandalisme of terreur.</p>
<p>CONJUNCTURELE BEWEGINGEN</p> <p>Impact van dalende consumptie en economische conjunctuur</p>	<p>Vermindering van de vraag naar winkels</p> <p>Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring</p> <p>Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de Netto Actief Waarde (NAW)</p> <p>Mogelijke faillissementen van huurders.</p>	<p>Kwaliteit van het huurdersbestand met vooral filiaalbedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld ongeveer 0,50% van de huur per jaar)</p> <p>Sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs</p> <p>Waarde wordt bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Retail Estates spreidt zijn investeringen over alle belangrijke winkelassen in België. De investeringen zijn geconcentreerd in Vlaanderen en Wallonië en in het bijzonder in de subregio's met sterke koopkracht.</p> <p>Er is gebruikelijk een bankwaarborg van 3 tot 6 maand.</p>
<p>MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN</p>		

Extreme 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 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.
OPERATIONELE RISICO'S		
Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
LEEGSTAND EN VERHUURBAARHEID Risico's in verschillende domeinen: leegstand, maar ook op het vlak van verhuurbaarheid, kwaliteit van de huurders, veroudering van de gebouwen en de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt.	Huurinkomsten en cash flow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring Vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt 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 sterk know how en kennis van de retail business. Wekelijkse opvolging en bespreking van incasso op de propertymeeting.
VEROUDERING 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.

<p>ACQUISITIES</p> <p>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.</p>	<p>Het risico bestaat dat bij deze transacties verborgen passiva op Retail Estates worden overgedragen.</p>	<p>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.</p>
<p>BODEMVERVUILING</p> <p>Op een aantal locaties waar de vennootschap winkelpanden bezit, werden voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuilend waren.</p>	<p>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 die thans in de drie gewesten bestaat, voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven. De regelgeving met betrekking tot het grondverzet levert bijkomende kosten op, indien op dergelijke vervuilde sites bij bouwwerkzaamheden vervuilde grond dient gemanipuleerd te worden.</p>	<p>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 te leggen.</p>

<p>VERKEERSINFRASTRUCTUUR</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Dialog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.</p>
<p>SLEUTELPERSONEEL</p> <p>Wegvallen van sleutelfiguren binnen de organisatie</p>	<p>Het verlies van kerncompetenties door de vennootschap kan ertoe leiden dat een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt worden.</p>	<p>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.</p>
<p>ICT & FRAUDE</p> <p>Risico op operationele verliezen als gevolg van het falen van interne processen, interne systemen, en menselijke fouten of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, cybercriminaliteit,...)</p>	<p>Financieel verlies door fraude, diefstal van gevoelige gegevens of onderbreking van de activiteit.</p>	<p>De vennootschap beschikt over een corporate governance charter en een verhandelingsreglement. Het verhandelingsreglement staat op de website van de vennootschap en wordt ook bekendgemaakt aan het team.</p> <p>Verder werd een disaster recovery plan uitgewerkt zodat in</p>

		<p>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).</p> <p>Er werden ook de nodige maatregelen genomen in verband met toegang en beveiliging.</p> <p>Retail Estates wordt voor ICT-gerelateerde diensten ondersteund door een externe partner, waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd afgesloten.</p>
--	--	---

FINANCIËLE RISICO'S

Omschrijving van het risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p>LIQUIDITEITSRISICO</p> <p>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.</p>	<p>Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rentabiliteit daalt</p> <p>Het niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van intresten, kapitaal of operationele kosten</p> <p>Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows</p>	<p>Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en een uitgebreide groep van bankpartners.</p>

<p>VOLATILITEIT VAN DE RENTEVOETEN</p> <p>De vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten.</p>	<p>Verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit.</p> <p>Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten met mogelijke impact op NAW</p> <p>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.</p>	<p>De vennootschap hanteert een conservatief beleid waardoor dit renterisico tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>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.</p> <p>Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet.</p> <p>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.</p>
<p>RISICO TEGENPARTIJ</p> <p>Het aangaan van bankkredieten en het afsluiten van indekkingsinstrumenten bij financiële instellingen houdt een</p>	<p>Opzegging van bestaande kredietlijnen, die dan moeten geherfinancierd worden bij een andere bank/financierder wat</p>	<p>Dit risico wordt beperkt door de bankkredieten en de aangegane indekkingsinstrumenten te</p>

tegenpartijrisico in voor de vennootschap indien deze financiële instellingen in gebreke zouden blijven.	herstructureringskosten met zich meebrengt en het risico op hogere intrestkosten voor de nieuwe kredieten.	spreiden over verschillende bankiers.
--	--	---------------------------------------

<p>RISICO CONVENANTEN</p> <p>Risico op niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten.</p>	<p>Het niet-respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben.</p>	<p>De vennootschap heeft met haar bankiers en obligatiehouders meestal volgende convenanten afgesproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behoud van GVV-statuut - Minimale omvang portefeuille - ICR (berekend op nettohuurresultaten) ≥ 2 <p>De GVV-Wet legt een maximale schuldgraad op van 65%.</p> <p>De vennootschap voldoet aan alle door de banken gestelde convenanten. Daarnaast stelt Retail Estates nv, overeenkomstig art. 24 van het GVV-K.B., een financieel plan met een uitvoeringsschema op zolang de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in hetzelfde K.B., meer dan 50 % bedraagt. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde 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.</p>
<p>REGLEMENTAIRE RISICO'S</p>		
<p>Omschrijving van het risico</p>	<p>Potentiële impact</p>	<p>Beperkende factoren en beheersing</p>
<p>RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGLEMENTERING</p>		

<p>Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlenging van vergunningen waaraan de vennootschap, haar vastgoed, en/of de gebruikers aan wie het vastgoed wordt ter beschikking gesteld, moet voldoen.</p>	<p>Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.</p>	<p>Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen en regelgevingen en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.</p>
<p>VERGUNNINGEN</p> <p>Het ontbreken van de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden.</p>	<p>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.</p> <p>Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden.</p> <p>Het bekomen van dergelijke wijzigingen is dikwijls een tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.</p>	<p>Het management besteedt de nodige aandacht aan het nazicht van stedenbouwkundige vergunningen bij de verwerving en de ontwikkeling van winkelpanden.</p> <p>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.</p>

<p>RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP</p> <p>Risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's waardoor de vennootschap niet langer het gunstig fiscaal transparantiestelsel voor GVV's genieten. De vennootschap is bovendien onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.</p>	<p>Risico op het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.</p>	<p>Constance monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.</p> <p>Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's.</p> <p>Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen.</p>
<p>FISCALE WETGEVING</p> <p>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</p>		

zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.		
<p>RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE GVV'S</p> <p>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.</p>	<p>Risico op het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. Verlies van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.</p>	<p>Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.</p> <p>Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's.</p> <p>Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen.</p>

Beheersverslag

Rapportering over boekjaar 2016-2017

1. 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 500m² en 3.000m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m².

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) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates nv 46 clusters geïdentificeerd waar het zijn investeringen systematisch opdrijft. Deze vertegenwoordigen 68,55% van de portefeuille. Deze clusters zijn verspreid over heel België.

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 vooraf worden gepland.

De huurders van de vennootschap zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven.

Per 31 maart 2017 heeft Retail Estates nv 668 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 748.136m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,13%.

De vennootschap heeft 9.742 m² winkelloppervlakte vergunde projecten in ontwikkeling die slechts op moment van voorlopige oplevering van de bouwwerken opgenomen worden in de vastgoedportefeuille en verwerkt worden in de berekening van de bezettingsgraad.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen per 31 maart 2017 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.071,36 mio EUR (zijnde waarde exclusief 2,50% transactiekosten) en de investeringswaarde op 1.097,92 mio EUR (zijnde waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 14,04 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat "Distri-Land" en bezit de vennootschap thans 86,05% van de uitgegeven vastgoedcertificaten "Distri-Land". Dit vastgoedcertificaat bezit 10 winkelpanden met een reële waarde van 17,62 mio EUR. Het afgelopen boekjaar werd er één pand uit de Distri-Land portefeuille verkocht (CarpetRight in Hasselt) voor een bedrag van 2,40 mio EUR. Retail Estates nv ontving hiervoor een netto-coupon van 1,82 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 veertigtal 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 winkellassen in België. 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 Vlaanderen en Wallonië en in het bijzonder in de subregio's met sterke koopkracht (in hoofdzaak de driehoek Brussel - Gent - Antwerpen en de "groene as" Brussel - Namen - Luxemburg).

Ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening

Retail Estates nv beschikt over een uitgesproken ervaring in de ontwikkeling op bestelling van nieuwe winkelpanden voor 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.

2. 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 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 te gelde kan worden gemaakt via Euronext. De aandelen van Retail Estates nv zijn voor 100% in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 31 maart 2017 hebben 5 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 op pagina 53 van dit jaarverslag).

In de koerslijsten van Euronext die dagelijks worden gepubliceerd in de kranten en op de website van Euronext, kan de aandeelhouder altijd de evolutie van zijn investering volgen. Bovendien beschikt de vennootschap over een website (www.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 57,17 EUR per 31 maart 2017. Dit is een stijging van 6,90% (53,48 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2017 bedraagt de beurskoers van het aandeel 76,90 EUR, wat een premie van 34,51% betekent.

De EPRA NAW bedraagt 59,29 EUR, ten opzichte van 56,66 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 141.888. Er is met andere woorden geen verwatering voor wat betreft de NAW per aandeel.

3. Belangrijke gebeurtenissen in het boekjaar

Investerings – winkelparken

Investering met oog op uitbreiding winkelpark Wetteren (Heerzele nv)

In 2014 verwierf Retail Estates nv het retailpark met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte van 10.423m². 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 op 30 augustus 2016 de controle verworven (51%) over de vastgoedvennootschap Heerzele nv die eigenaar is van een onroerend goed te Wetteren waarop na het bekomen van de nodige vergunningen de uitbreiding van zijn retailpark te Wetteren wenst te realiseren.

De totale operatie bestaat in de creatie van circa 9.000m² bruto winkeloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking, een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 0,90 mio EUR, en een verwachte totale investering van 14,40 mio EUR.

Idealiter is de realisatietermijn 24 maanden, d.w.z. dat een oplevering verwacht wordt tegen september 2018.

Conform de bepalingen van het gemeentelijk RUP terzake, zijn de winkels hoofdzakelijk bestemd voor volumineuze detailhandel.

Wetteren (Blován nv)

Retail Estates nv heeft op 31 januari 2017 een belang verworven (50%) in een tweede vastgoedvennootschap Blovan nv die eigenaar is van een semi-logistiek pand te Wetteren dat in gebruik is voor een business to business handel.

Het pand is volledig verhuurd met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 0,30 mio EUR tot 2020. De investeringswaarde die als referentie gediend heeft voor deze transactie bedraagt 4,74 mio EUR.

Westerlo (Oevel)

Op 30 juni 2015 heeft Retail Estates nv 9 panden verworven in een retailpark gelegen aan de afrit Geel-West van de snelweg Antwerpen-Luik. Deze site omvat nog 4 andere panden die toebehoren aan derde partijen. Het retail park heeft een grondige renovatie ondergaan en zal in de loop van 2017-2018 gecommmercialiseerd worden.

Met twee aaneensluitende transacties heeft Retail Estates nv in het voorbije boekjaar twee van die vier panden verworven. Deze acquisitie beoogt deze 2 winkelpanden te integreren in het retailpark. Op 25 oktober 2016 werd een winkelpand te Westerlo van ca. 995m², verhuurd aan bvba Merkkleding, aangekocht voor 1,98 mio EUR. De verwachte jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,12 mio EUR. Vervolgens werd op 14 december 2016 een onroerend goed gelegen te Westerlo, Bell Telephonelaan 2/1, met een investeringswaarde van 1,70 mio EUR, verworven in het kader van een inbreng in natura. Het betreft een winkelpand verhuurd aan Action BVBA en een zonnepaneleninstallatie (zie ook infra). De verwachte jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,11 mio EUR.

Henegouwen

Retail Estates nv heeft op 23 december 2016 alle aandelen verworven van een vastgoedvennootschap die 25 winkelpanden bezit, verspreid over de provincie Henegouwen. Deze zijn allen verhuurd aan filiaalbedrijven die hoofdzakelijk in het discount-segment thuishoren. Zo zijn er panden verhuurd aan Lidl, Action, Chaussea, Trafic, Bel&Bo en Shoe Discount (Bristol).

De winkelpanden hebben een totale winkeloppervlakte van 25.738m² en vertegenwoordigen een verwacht jaarlijks huurincasso van 2,42 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement op de investering bedraagt 6,44%.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht per 23 december 2016, beschikbaar op de website van Retail Estates nv.

De aankoopprijs van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap werd voor de helft in cash betaald en werd ten bedrage van 11,33 mio EUR betaald door de uitgifte op 5 april 2017 van 174.404 nieuwe aandelen die zullen delen in de winst vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 april 2017.

Verviers (Foncière de la Station Vervietoise bvba)

Op 6 januari 2017 verwierf de Groep de tréfonds (een met erfpacht bezwaard onroerend goed) van zijn winkelpark gelegen te Verviers door middel van de aankoop van de vastgoedvennootschap Foncière de la Station Vervietoise bvba door Finsbury Properties nv (50%) en Retail Warehousing nv (50%) voor een bedrag van 0,37 mio EUR.

Bovenstaande verwervingen gebeurden aan een waardering die overeenstemt met de reële waarde van de betrokken winkelpanden of -parken, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield, CBRE of Stadim.

Projectontwikkeling

Op 30 september 2016 werd het project in Froyennes opgeleverd. Het nieuwbouwwinkelpand van 1.500m² is verhuurd aan Leen Bakker voor een jaarlijkse huurprijs van 0,13 mio EUR.

Een bestaande winkel in Sint-Stevens-Woluwe gerenoveerd tot twee aparte winkels met een oppervlakte van 1.027m² en 1.042m². Dit project werd eveneens opgeleverd op 30 september 2016. Eén unit werd verhuurd aan Beter Bed, de andere unit werd verhuurd aan Cool Blue, de marktleider in de online verkoop van elektronica en huishoud- en sportartikelen die nu ook systematisch fysieke winkels opent. De totale huuropbrengst voor beide units bedraagt 0,22 mio EUR.

Verder werd het gebouw in Verviers, een project op maat van ca. 2.000m² voor chocolatier Darcis opgeleverd op 1 juli 2016. Dit project maakt het voorwerp uit van een financiële leasing. De totale investering bedraagt 1,03 mio EUR. Deze investering vormt een versterking van het winkelpark omdat er een belangrijke horeca-functie werd toegevoegd.

Tenslotte werden een gebouw in Tienen (reële waarde 3,95 mio EUR) en een winkel in Westerlo (reële waarde 1,74 mio EUR) opgeleverd.

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

Het voorbije boekjaar werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 9,72 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een netto meerwaarde van 0,28 mio EUR gerealiseerd.

Er werden 6 winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van 7,29 mio EUR. De verkochte panden zijn gelegen te Aartselaar (1 pand, 3.480m²), Spa (1 pand, 1.470m²), Waregem (1 pand, 999m²), Mons (2 panden, 2.249m²) en Eeklo (1 pand, 104m²). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 7,04 mio EUR.

Bij notariële akte van 28 september 2016 is het vastgoedcertificaat Distri-Land voor het pand gelegen te Hasselt, verhuurd aan CarpetRight, verkocht voor een netto verkoopprijs van 2,41 mio EUR. De verkoopopbrengst werd op 30 september 2016 uitgekeerd aan de certificaathouders. Retail Estates nv ontving hiervoor een netto-coupon van 1,82 mio EUR.

Verder werden 8 percelen verkocht van de site te Westende voor een netto verkoopprijs van 0,072 mio EUR per perceel. Op deze 8 percelen werd een meerwaarde van 0,025 mio EUR per perceel gerealiseerd.

Tot slot werden er 3 parkings verkocht in Jette voor een netto verkoopprijs van 0,02 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 eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2016-2017 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 67,11 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 1,99 mio EUR in boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen en dalen met 0,05 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2016 zouden de huurinkomsten met 4,23 mio EUR gestegen zijn.

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

Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

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

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

Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben 4 kleinere KMO-huurders en het winkelbedrijf Charles Vögele (kledingwinkels waarvan bij uitspraak van het faillissement, nog 1 winkel gehuurd werd van Retail Estates nv) het faillissement aangevraagd. Voor de oninbare vorderingen werden de nodige voorzieningen aangelegd.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 0,57 mio EUR. 0,16 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 45% (0,19 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2017.

Schadegevallen

Er werden in het voorbije boekjaar geen aanmerkelijk schades door brand of andere grote calamiteiten vastgesteld. Vandalisme is voor winkels die gelegen zijn aan de rand van grote stedelijke agglomeraties helaas een recurrent probleem.

Verwerving volledige participatie in de institutionele GVV Retail Warehousing Invest nv

Op 29 mei 2012 werd de controle verworven over Retail Warehousing Invest nv door de overname van een belang van 62,50% van de aandelen. Op 5 oktober 2016 werd een overeenkomst afgesloten met het oog op de verwerving van het resterende minderheidsbelang. Dit is gebeurd door de overname van alle aandelen van RWI Invest (destijds Databuild Retail nv genaamd), die de houder is van dit minderheidsbelang.

Retail Warehousing Invest is eigenaar van 30 winkelpanden verspreid over België. RWI Invest nv bezit geen andere activa dan 375 aandelen in Retail Warehousing Invest nv die toen 37,50% van het aandelenkapitaal van deze vennootschap vertegenwoordigen.

Sinds de verwerving van dit meerderheidsbelang heeft Retail Estates nv systematisch zijn verplichting tot aankoop van dit minderheidsbelang als een schuld erkend in de geconsolideerde jaarrekening. Het bedrag van deze schuld werd trimestrieel aangepast aan de prijssherzieningsclausules die in de overeenkomst van 29 mei 2012 opgenomen zijn.

Het resultaat van Retail Warehousing Invest nv werd steeds integraal geconsolideerd. Bijgevolg heeft deze transactie slechts een beperkte impact op de geconsolideerde resultaten.

De transactie bestond uit twee luiken. Het eerste luik betreft de overdracht en betaling per 5 oktober 2016 van ongeveer de helft van de aandelen ten bedrage van 7,68 mio EUR. Het tweede luik bestond uit de uitgifte van 115.735 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura met een inbrengwaarde van 7,52 mio EUR (zie infra).

Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Kapitaalverhogingen door inbrengen in natura

De raad van bestuur is op 14 december 2016 overgegaan tot de realisatie van twee kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal door twee inbrengen in natura.

Allereerst werden 187 aandelen van RWI Invest nv (destijds Databuild Retail nv), met een inbrengwaarde van 7,52 mio EUR, ingebracht in het kader van een eerste kapitaalverhoging. Deze inbreng werd vergoed door de uitgifte van 115.735 aandelen Retail Estates nv. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan de uitgifteprijs van 65 EUR en zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016. Als gevolg van deze inbreng verwerft Retail Estates nv het saldo van de aandelen van Databuild Retail nv die nog niet in zijn bezit waren. Het belangrijkste actief van deze vennootschap is een minderheidsbelang in de institutionele GVV Retail Warehousing Invest nv, waarvan Retail Estates nv nu direct of indirect alle aandelen controleert.

Vervolgens werd overgegaan tot de inbreng van een winkelpand te Westerlo (zie supra). De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 26.153 nieuwe aandelen Retail Estates nv. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan de uitgifteprijs van 65 EUR en zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016.

Als gevolg van deze kapitaalverhogingen werden 141.888 aandelen uitgegeven, wat het totale aantal uitgegeven aandelen per 31 maart 2017 op 9.008.208 brengt.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Gedurende het eerste semester van het voorbije boekjaar werd de kredietportefeuille herschikt. Er werden met alle Belgische grootbanken kredietverlengingen bekomen waarbij looptijden en rentevoeten gehernegotieerd werden. Verder heeft Retail Estates nv in het tweede kwartaal van boekjaar 2016-2017 twee private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers gerealiseerd, voor een totaalbedrag van 55 mio EUR en een looptijd van tien jaar. De combinatie van deze kredietherschikkingen en obligatie-uitgiften heeft geleid tot een verlenging van de gemiddelde looptijd van de portefeuille (naar 5,08 jaar), diversificatie van de financieringsbronnen en een daling van de gewogen gemiddelde interestvoet (van 3,42% op 31 maart 2017 naar 2,86% op 31 maart 2018).

Fusie door overname van dochtervennootschappen

Op 1 juli 2016 en 3 oktober 2016 werden de fusies door overname van de vennootschappen PanEuropean Retail Properties nv en Vlaamse Leasing Maatschappij nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, beiden met onmiddellijk effect.

Op 23 december 2016 werden de fusies door overname van de vennootschappen PanEuropean Property Investments nv en Localiège nv door Retail Warehousing Invest nv (institutionele GVV) vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

Op 20 januari 2017 werden de fusies door overname van de vennootschappen Fimitobel nv en Texas Management nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 januari 2017.

Op 31 maart 2017 werd de fusie door overname van de vennootschap TBK bvba door Retail Estates nv vastgesteld door de zaakvoerders en de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

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

Opname in EPRA-index

Op 2 maart 2017 werd op de website van EPRA bekendgemaakt dat Retail Estates nv vanaf 20 maart 2017, na sluiting beurs, zal worden opgenomen in de "FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index". Bij het laatste kwartaalnazicht van deze index voldoet Retail Estates nv aan alle opnamecriteria die door EPRA worden bepaald.

De opname van Retail Estates nv in de EPRA-index draagt bij tot de visibiliteit van het aandeel. We geloven dat deze opname de interesse van nieuwe institutionele investeerders zal bevorderen en de liquiditeit van het aandeel zal verhogen.

Het doel van EPRA is het promoten, ontwikkelen en vertegenwoordigen van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector.

Gebeurtenissen na balansdatum

Benoeming nieuwe bestuurders en verplaatsing van de datum van de algemene vergadering

Op 4 april 2017 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Estates nv de benoeming van de heer Vic Ragoen en mevrouw Ann Gaeremynck tot en met de jaarvergadering van 2021 goedgekeurd. Op 22 mei 2017 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders de verplaatsing van de algemene vergadering naar de voorlaatste maandag van de maand juli goedgekeurd en heeft de buitengewone algemene vergadering beslist het aantal collega's dat een bestuurder kan vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur te verhogen van twee naar drie, en bijgevolg de zesde alinea van artikel 12 van de statuten te vervangen door de volgende tekst:

"Iedere bestuurder kan per brief, per fax, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag slechts maximum drie collega's vertegenwoordigen."

Verhoging van het kapitaal en uitgifte van nieuwe aandelen

Op 5 april 2017 werden 174.404 nieuwe aandelen uitgegeven door inbreng van de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap Hainaut Retail Invest die 25 winkelpanden bezit verspreid over de provincie Hengegouwen. Naar aanleiding van deze uitgifte werd het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates gebracht op EUR 206.612.347,44, vertegenwoordigd door 9.182.612 aandelen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

4. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekeningen boekjaar 2016-2017

Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 1.000,80 mio EUR naar 1.071,36 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 62,86 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 5,37 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gedaald van 8,22 mio EUR naar 5,69 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 1,26 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2016-2017 en voor 3,81 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 11,95 mio EUR en bestaan voor 5,69 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 0,94 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 3,16 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 0,98 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 1,18 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 514,97 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2017 202,69 mio EUR, een stijging van 3,19 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 197,60 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2016-2017 141.888 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 151,50 mio EUR naar 157,53 mio EUR. De reserves bedragen 107,71 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (101,29 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaren (37,86 mio EUR), beschikbare reserves (13,41 mio EUR), wettelijke reserves (0,13 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-26,70 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-18,29 mio EUR). De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De 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 52,14 mio EUR en bestaat voor 39,12 mio EUR uit EPRA resultaat, 13,89 mio EUR resultaat op de portefeuille en -0,87 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 511,23 mio EUR en bestaan voor 485,33 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 5,08 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en de schuld t.o.v. de minderheidsaandeelhouders van Heerzele nv en Blovan nv.

De kortlopende verplichtingen bedragen 61,14 mio EUR en bestaan voor 11,98 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,36 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 0,75 mio EUR, te ontvangen facturen voor 6,21 mio EUR en exit taksen ten belope van 4,33 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 30,91 mio EUR.

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van 15,63 mio EUR tot 11,50 mio EUR en bestaan vooral uit de resterende schuld voor de verwerving van de aandelen van Hainaut Retail Invest nv. Deze schuld is per 5 april 2017 ingebracht in het kapitaal van Retail Estates nv.

Per 31 maart 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 3,42%.

Winst- en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met 4,34 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden en oplevering van projecten in het boekjaar 2016-2017 (1,08 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 (4,00 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,05 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,54 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,11 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting (-0,05 mio EUR), leegstand (-0,96 mio EUR) en indexatie (1,01 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 4,94 mio EUR en zijn gestegen met 0,44 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten 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 2,94 mio EUR, een lichte stijging van 0,10 mio EUR ten opzichte van vorig jaar vooral te wijten aan de hogere taksen en wettelijke kosten.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,28 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 9,44 mio EUR panden (investeringswaarde). We verwijzen naar paragraaf "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 13,75 mio EUR en is vooral te verklaren door indexaties, verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen op retailparken. Het ander portefeuille resultaat bedraagt -0,14 mio EUR.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 18,20 mio EUR ten opzichte van 16,78 mio EUR vorig jaar. De daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 3,64% naar 3,42% compenseert enigszins de stijging van de interestlast door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille. Het financieel resultaat bedraagt 19,06 mio EUR ten opzichte van 21,77 mio EUR vorig jaar. De daling van de totale lasten zijn 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 39,12 mio EUR ten opzichte van 36,47 mio EUR vorig jaar.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2017-2018

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2017-2018, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 68,40 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Net als in de vorige jaren verwacht Retail Estates nv dat het dividend voor het boekjaar 2017-2018 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 3,40 EUR bruto (2,38 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2017-2018. Dit zou een stijging van 3,03% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2016-2017 (3,30 EUR bruto).

Bestemming van het resultaat

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

	EUR
Resultaat boekjaar	44.096
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-7.494
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	869
Te bestemmen resultaat winst van het boekjaar	37.471
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	30.147
Stijging van overgedragen winst naar aanleiding van fusies en andere	12.437
Andere	
Uitkering dividend 31 maart 2017	-29.727
Over te dragen resultaat	50.328

De raad van bestuur van Retail Estates nv zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die zal worden gehouden op 24 juli 2017, voorstellen om over het boekjaar 2016-2017 (dat een aanvang

nam op 1 april 2016 om te eindigen op 31 maart 2017) een brutodividend uit te keren van 3,30 EUR bruto (of 2,31 EUR netto, d.i. het nettodividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2016-2017.

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.

Corporate Governance

5. Corporate Governance verklaring

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

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

Op 5 mei 2015 werd een herwerkte versie van het Corporate Governance Charter goedgekeurd door de raad van bestuur waarbij rekening wordt gehouden met de meest recente ontwikkelingen ter zake. Het Charter is terug te vinden op de website: www.retailstates.com.

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 uitvoerende 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 96 §3 van het wetboek van vennootschappen en werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 19 mei 2017.

Het zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering van 24 juli 2017 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 op zijn beurt dit dient voor te leggen aan de algemene vergadering.

Interne procedure – boekjaar 2016-2017

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 de bestuurders

1. In de loop van het boekjaar 2016-2017 werden de volgende bezoldigingen (in EUR) toegekend aan de heer Jan De Nys – gedelegeerd bestuurder:

Jan De Nys - gedelegeerd bestuurder	2016-2017
Vaste bezoldiging	280.000
Premies groepsverzekering	39.000
Variabele bezoldiging	72.600
TOTAAL	391.600

De remuneratie van de functie van gedelegeerd bestuurder, die sinds de beursnotering van Retail Estates nv in maart 1998 waargenomen wordt door de heer Jan De Nys, houdt rekening met diens ervaring en track record in het opstarten en uitbouwen van de vennootschap. Hierbij wordt 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. Zij is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2016-2017 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 die zou worden toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens. De bepalingen die in het Burgerlijk Recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen zijn onverkort van kracht.

De overeenkomst met betrekking tot de gedelegeerd bestuurder voorziet, in geval van opzeg door Retail Estates nv, in een opzeg van 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 groepsverzekeringen. De opzegtermijn werd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen door de raad van bestuur goedgekeurd op advies van het remuneratiecomité rekening houdend met de bijdragen van de gedelegeerd bestuurder 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.

2. 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.

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.

Op basis van het voorgaande werden de volgende vergoedingen uitbetaald aan de niet-uitvoerende bestuurders in 2016-2017, uit hoofde van de vergaderingen die plaats vonden op de maatschappelijke zetel van het bedrijf:

	Jaarlijkse vaste vergoeding	Prestatiegebonden (EUR)	TOTAAL (EUR)
Raad van bestuur / comité			
René Annaert	6.000	10.500	16.500
Jean-Louis Appelmans	6.000	9.000	15.000
Christophe Demain	6.000	4.500	10.500
Hubert De Peuter	6.000	1.500	7.500
Rudy De Smedt	6.000	6.000	12.000
Vic Ragoen ¹	6.000	9.000	15.000
Jean Sterbelle	6.000	3.000	9.000
Marc Tinant	6.000	3.000	9.000
Leen Van den Neste	6.000	9.000	15.000
Herlinda Wouters	6.000	6.000	12.000
TOTAAL niet-uitvoerende bestuurders	60.000	61.500	121.500

1. Vic Ragoen was bestuurder tot 01 juli 2016, daarna aanwezig in de raad van bestuur in de hoedanigheid van adviseur. Hij werd opnieuw benoemd tot bestuurder vanaf 04/04/2017.

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 het boekjaar 2016-2017 en 2017-2018.

Corporate governance code (versie 2009)

Retail Estates nv tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Corporate Governance Code na te leven. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. Volgens het “comply or explain”-principe (“pas toe of leg uit”) vervat in de Code is het toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap.

Afwijkingen op principe 2:

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

Afwijkingen op principe 3:

Punt 3.5. Gelet op de activiteiten van de vennootschap en met name het feit dat het onderhandelen en sluiten van bepaalde overeenkomsten behoren tot het dagdagelijks beheer en de bevoegdheden van de CEO, zonder dat de tussenkomst van de raad van bestuur in beginsel vereist is, zouden huurovereenkomsten (inzake detailhandelszaken waarmee een niet-uitvoerende bestuurder verbonden is) tussen de vennootschap en één van haar niet-uitvoerende bestuurders onder de belangenconflictenregeling (‘significante commerciële banden’) kunnen vallen.

Afwijkingen op principe 4:

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

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 31.03.2017 ²
Groep Stichting Administratiekantoor 'Het Torentje' en Leasinvest optredend in gezamenlijk overleg	10,03%	10,21%
FPIM nv (Belfius Insurance)	9,76%	9,34%
KBC Groep nv	7,59%	7,44%
AXA nv	7,01%	7,07%
Federale Verzekering	7,99%	5,17%
Publiek	57,62%	60,77%

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 31.03.2017 (9.008.208 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 Investor Relations / Het aandeel / Aandeelhoudersstructuur).

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

Ook andere actoren spelen een rol in de controleomgeving van de onderneming:

- als beursgenoteerd bedrijf (en als openbare GVV) staat Retail Estates nv onder het toezicht van de FSMA die ook een specifiek nazicht van de financiële informatie uitvoert. Alle gepubliceerde financiële informatie wordt (vooraf of achteraf) door de FSMA gecontroleerd;
- ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille (die verantwoordelijk is voor ongeveer 98,50% van het balanstotaal) wordt gewaardeerd door twee internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield en CBRE), die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarden. Een beperkt deel van de portefeuille wordt gewaardeerd door Stadim.

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 wordt vooropgesteld.

Controleactiviteiten

Er zijn controleprocedures in werking met betrekking tot de belangrijkste activiteitsdomeinen van de vennootschap, zoals voor het innen van de huren, onderhoud en herstellingen, projectontwikkeling, werfopvolging,... 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 bancair 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 voorkennis, 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 handel met voorkennis

Overeenkomstig de principes en de waarden van de vennootschap en in het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code, heeft Retail Estates nv in 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), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code 2009). 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.

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 ("sperperiodes");
 - ≡ 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' op pagina 64 van dit verslag.

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 zaken doet.

Beroepsgeheim

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

Politieke activiteiten

Retail Estates nv handelt op een maatschappelijk verantwoorde wijze volgens de wetten van het land waarin 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.

De risk manager wordt benoemd voor een looptijd van 3 jaar.

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. Deze functie wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de finance and reporting analyst van de vennootschap, die over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikt.

Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest nv

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

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

6. Beheer van de vennootschap

Samenstelling

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat sinds 4 april 2017 uit 12 bestuurders, zijnde 10 niet-uitvoerende bestuurders en 2 uitvoerende bestuurders, met name de gedelegeerd bestuurder en de chief financial officer.

Van de 12 bestuurders kwalificeren zich 3 bestuurders (de heer Annaert, mevrouw Van den Neste en mevrouw Gaeremynck) als onafhankelijk overeenkomstig artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Deze bestuurders voldoen tevens aan de onafhankelijkheidscriteria vermeld in bijlage A van de Code. De onafhankelijke bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria:

- geen salarisgerechtigde medewerker, kaderlid, lid van het directiecomité, gedelegeerde voor het dagelijks beheer, uitvoerend bestuurder of lid van het directiepersoneel van Retail Estates nv of een verbonden onderneming zijn en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste vijf jaar vóór hun benoeming;
 - vanwege Retail Estates nv of van een verwante onderneming geen andere vergoedingen of belangrijke voordelen van vermogens aard ontvangen of ontvangen hebben dan deze in het kader van hun mandaat;
 - alleen of gezamenlijk met een vennootschap waarover de bestuurder de controle uitoefent, geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan 10% van Retail Estates nv zijn, noch bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder of hem vertegenwoordigen. Indien de bestuurder een deelneming van minder dan 10% bezit, mag hij de beschikkingsdaden met betrekking tot zijn aandelen of de uitoefening van de eraan gekoppelde rechten niet onderwerpen aan conventionele bepalingen of aan unilaterale verbintenissen die hij zou onderschreven hebben. De bestuurder mag een dergelijke aandeelhouder in geen enkel geval vertegenwoordigen;
 - geen betekenisvolle commerciële band hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben, noch verwachten te hebben met Retail Estates nv of met een verwante onderneming hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, bestuurder, hoger kaderlid of directiepersoneel van een organisatie met dergelijke band;
-

- geen vennoot of salarisgerechtigde zijn, noch tijdens de laatste drie jaar geweest zijn van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Retail Estates nv of van een verwante onderneming;
- geen uitvoerend lid zijn van het beheersorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend bestuurder van de vennootschap zetelt als niet-uitvoerend lid van het bestuurs- of toezichtorgaan;
- geen andere betekenisvolle banden hebben met de uitvoerende bestuurders van Retail Estates nv die voortvloeien uit een betrokkenheid in andere ondernemingen of organen;
- binnen Retail Estates nv niet meer dan drie mandaten hebben uitgevoerd als niet-uitvoerend bestuurder zonder dat deze periode langer dan 12 jaar mag zijn;
- geen naaste (familielid) zijn van een kaderlid, lid van het directiecomité of van een van de personen omschreven in een van bovenvermelde situaties.

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

5 van de 12 bestuurders vertegenwoordigen een referentieaandeelhouder: mevrouw Wouters namens de KBC Groep, de heer Appelmans namens Het Torentje (Leasinvest), de heer Sterbelle namens AXA, de heer Demain namens de Belfius-groep en de heer De Smedt namens Federale Verzekering.

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

Werking van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Retail Estates nv bepaalt de strategie, de beleggingen, de budgetten, de (des-)investerings 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. Hij delegeert het dagelijks bestuur aan de gedelegeerd bestuurder die regelmatig rapporteert over het beheer en het jaarlijks budget en een trimestriële financiële en operationele rapportering voorlegt.

In het boekjaar 2016-2017 vonden vergaderingen van de raad van bestuur plaats, waarvan een aantal vergaderingen per conference call of in het kantoor van notaris Tim Carnewal. Het remuneratiecomité en het auditcomité vergaderden tweemaal.

De raad van bestuur kan pas geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste 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 ten minste 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, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van Retail Estates nv zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het 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.

Activiteitenverslag

Voor wat betreft het activiteitenverslag van de raad van bestuur verwijzen we naar punt 3 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 twee comités opgericht, een remuneratie- en benoemingscomité en een auditcomité. Bij beslissing van de raad van bestuur van 17 februari 2017 werd tevens een directiecomité opgericht en dit met ingang vanaf 1 april 2017.

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 (sinds 04 april 2017)
- Vic Ragoen

Het comité kwam in 2016-2017 twee keer samen, in functie van het opstellen van het budget 2017-2018 waarbij enerzijds de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken en anderzijds de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïventariseerd.

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 (sinds 4 april 2017, daarvoor Vic Ragoen)
- Jean-Louis Appelmans – niet-uitvoerende bestuurder

Het comité kwam in 2016-2017 tweemaal samen.

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 (sinds 1 april 2017)

Het directiecomité bestaat uit volgende leden:

- Jan De Nys – Voorzitter van het comité, CEO, Executive Officer
- Kara De Smet – CFO, Executive Officer
- Koenraad Van Nieuwenburg - CIO

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.

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 voorzitter van de raad van bestuur, de heer Borghgraef, en een van de uitvoerende bestuurders/effectief leiders, de heer De Nys of 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 het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2,50 mio EUR zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd kunnen worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur, via een bijzondere volmacht.

Regeling van belangenconflicten

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen mag een lid van de raad van bestuur die rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met

een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van deze raad deelnemen.

Er wordt eveneens aandacht besteed aan artikel 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 het afgelopen boekjaar geen belangenconflict voorgedaan in de zin van deze artikelen.

Dagelijks bestuur

Het beheer van de vennootschap wordt waargenomen door een team van een 20-tal medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder (CEO), de heer Jan De Nys.

Uitvoerende bestuurders:

Jan De Nys (1959): Chief Executive Officer (CEO - gedelegeerd bestuurder)

Kantooradres: Retail Estates nv - Industrielaan 6 - 1740 Ternat

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: bestuurder bij Alides REM nv (Bouw- en Immobiliëngroep Maes/Alides), bestuurder bij First Retail International I en II nv, voorzitter van de Private Privak BEM II (opgericht in schoot Vlaamse confederatie bouw), gedelegeerd bestuurder van de managementvennootschappen Infradis Real Estate Management nv en Snowdonia nv.

Comités: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017¹: 6

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017²: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017³: -

Kara De Smet (1976): Chief Financial Officer (CFO) – uitvoerend bestuurder vanaf 12 januari 2016

Kantooradres: Retail Estates nv - Industrielaan 6 - 1740 Ternat

Einde van het mandaat: 2021

Comités: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 6

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

¹ Totaal aantal raden van bestuur in het boekjaar 2016-2017: 6

² Totaal aantal remuneratie- en benoemingscomités in het boekjaar 2016-2017: 2

³ Totaal aantal auditcomités in het boekjaar 2016-2017: 2

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: -

Niet-uitvoerende bestuurders

Voorzitter:

Paul Borghgraef (1954): voorzitter van de raad van bestuur

Kantooradres: Van De Wervelaan 49/2 – 2970 Schilde

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: bestuurder bij Pertinea Property Partners nv, bestuurder bij PG58 nv en bestuurder bij Impact nv

Comités: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 5

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: -

Niet-uitvoerende bestuurders:

Jean-Louis Appelmans (1953): bestuurder

Kantooradres: Leasinvest Real Estate Comm.V.A. – Schermersstraat 42 – 2000 Antwerpen

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management nv (statutair zaakvoerder van de GVV Leasinvest Real Estate Comm.V.A.), Leasinvest Immo Lux sa, Leasinvest Services nv,...

Comités: lid van het auditcomité

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 6

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: 2

Victor Ragoen (1955): onafhankelijk bestuurder

Kantooradres: New Vanden Borre nv – Slesbroekstraat 101 – 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: consultant

Belangrijkste afgelopen functies: gedelegeerd bestuurder New Vanden Borre nv

Comités: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 2

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: 1

Jean Sterbelle (1962): bestuurder

Kantooradres: AXA Belgium nv – Vorstlaan 25 – 1170 Brussel

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: Head of Transactions Belux – AXA Real Estate Investment Managers Belgium nv, bestuurder bij Blauwe Toren nv, bestuurder bij Brustar One nv, bestuurder bij Cabesa nv,...

Comités: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 4

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: -

Christophe Demain (1966): bestuurder

Kantooradres: Belfius Insurance nv – Galiléelaan 5 – 1210 Brussel

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: Chief Investment Officer bij Belfius Insurance nv, bestuurder van de GVV Cofinimmo nv, bestuurder bij First Retail International nv, voorzitter van de raden van bestuur van LFB nv, Coquelets nv,...

Comités: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 3

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: -

Rudy De Smedt (1962): bestuurder vanaf 7 juli 2015

Kantooradres: Federale Verzekering - Stoofstraat 12 - 1000 Brussel

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: Adjunct Directeur bij Federale Verzekering

Comités: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 6

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: -

René Annaert (1952): onafhankelijk bestuurder vanaf 7 juli 2015

Kantooradres: Ultimum bvba – G. Mercatorlaan 4 – 1780 Wemmel

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: consultant

Belangrijkste afgelopen functies: CEO Wereldhave Belgium, Devimo Consult, Brussels International Trade Mart

Comités: lid van het auditcomité, lid van het remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 6

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: 2

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: 2

Leen Van den Neste (1966): onafhankelijk bestuurder vanaf 12 januari 2016

Kantooradres: VDK Spaarbank – Sint-Michielsplein 16 – 9000 Gent

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: CEO VDK Spaarbank, voorzitter van de raad van bestuur van Xior student housing nv, lid van de raden van bestuur van Centrale voor huisvesting cvba, Familiehulp vzw en Arteveldehogeschool vzw

Comités: lid van het auditcomité, lid van het remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 5

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: 2

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: 2

Herlinda Wouters (1958): bestuurder vanaf 12 januari 2016

Kantooradres: KBC Bank Nederland – Watermanweg 92 – 3067 GG Rotterdam – Nederland

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: General Manager van KBC Bank Nederland

Comités: -

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: 4

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: -

Ann Gaeremynck (1966): bestuurder vanaf 4 april 2017

Kantooradres: Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen - Department of Accounting, Finance and Insurance - Naamsestraat 69 - 3000 Leuven

Einde van het mandaat: 2021

Belangrijkste overige functies: Gewoon hoogleraar aan de KU Leuven, Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen, lid van de raad van bestuur en auditcomité VIVES hogeschool en extern lid auditcomité AZ Delta.

Comités: lid van het auditcomité

Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2016-2017: -

Aantal aanwezigheden auditcomité in 2016-2017: -

7. Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

- de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen herzien zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- bijzondere verslagen opstellen op verzoek van de FSMA, gezien Retail Estates nv als 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-Woluwedal 18. Deze werd benoemd bij de jaarvergadering van 3 juli 2015 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 0,02 mio EUR excl. BTW. De honoraria voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten bedragen 0,004 mio EUR excl. BTW.

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 schattingsopdrachten worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Kunstlaan 56 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Ardalan Azari en de heer Arnaud De Bergeyck, aan CBRE nv (Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, 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 0,31 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 0,34 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 0,01 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.

8. 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.

In het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code binnen Retail Estates nv werden de regels van het Verhandelingsreglement herzien om ze af te stemmen op het K.B. van 5 maart 2006 met betrekking tot marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

9. Informatie krachtens art. 34 van het K.B. 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 2017)

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op 202.688.189,49 EUR en is verdeeld over 9.008.208 volledig volgestorte aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen. Er is slechts één categorie van aandelen. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht of op de overdraagbaarheid van de aandelen.

Aandelenoptieplan

Retail Estates nv heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.

Toegestaan kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013 werd de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van 164.037.087,74 EUR op de data en in overeenstemming met de modaliteiten die door de raad van bestuur zullen worden bepaald, conform artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging werd verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de publicatie van deze beslissing, zijnde 17 december 2013.

Inkoop aandelen

De vennootschap bezit geen eigen aandelen. De buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 heeft de statuten gewijzigd waardoor de raad van bestuur gemachtigd werd aandelen van Retail Estates nv te verwerven onder een aantal bijzondere voorwaarden die in de statuten werden opgenomen.

Beslissingsorganen

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

Contractuele bepalingen

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates nv financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereguleerde 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 weergegeven op pagina 189 van het jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de buitengewone algemene vergadering van van 22 mei 2017.

Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekeningen

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 enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar 1 april 2016 tot en met 31 maart 2017 werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 19 mei 2017 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 24 juli 2017.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

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

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen conform IAS 40 Vastgoedbeleggingen wordt een geschat bedrag van mutatierechten en -kosten afgetrokken door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van deze geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen op de rekening "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" uitdrukkelijk voorzien in de voormelde wetgeving. Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2017 en 31 maart 2016 werd op die manier respectievelijk 1,76 mio EUR en 4,08 mio EUR rechtstreeks in het eigen vermogen op die rekening verwerkt.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2016

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 2016:

- ✓ **Wijziging aan IFRS 11** 'Gezamenlijke overeenkomsten' betreffende de verwerving van een belang in een gezamenlijke activiteit, ingangsdatum: 1 januari 2016. De wijziging verduidelijkt de boekhoudkundige verwerking van de verwerving van een belang in een gezamenlijke activiteit die een bedrijf vormt. In de wijziging wordt de correcte boekhoudkundige verwerking voor dit soort van verwervingen bepaald.
- ✓ **Wijziging aan IAS 16** 'Materiële vaste activa' en **IAS 38** 'Immateriële activa' betreffende afschrijvingen, ingangsdatum: 1 januari 2016. In deze wijziging verduidelijkt de IASB dat het gebruik van op 'opbrengsten-gebaseerde' methodes voor de berekening van afschrijvingen niet geschikt zijn aangezien opbrengsten, dewelke gegenereerd worden door een activiteit die het gebruik van een actief omvat, over het algemeen andere factoren dan de consumptie van de economische voordelen van het actief weerspiegelen. De IASB verduidelijkt eveneens dat opbrengsten in het

algemeen geen geschikte basis zijn voor de waardering van de consumptie van de economische voordelen van een immaterieel actief.

- ✓ **Wijziging aan IAS 16 'Materiële vaste activa' en IAS 41 'Landbouw'** met betrekking tot dragende planten, ingangsdatum: 1 januari 2016. Deze wijziging verandert de financiële verslaggeving voor dragende planten, zoals wijnstokken, rubberbomen en oliepalmen. De IASB besliste dat planten die enkel gebruikt worden voor de productie van agrarische producten op dezelfde manier verwerkt moeten worden als materiële vaste activa omdat de werking ervan vergelijkbaar is met die van productie.
- ✓ **Wijziging aan IAS 27 'Enkelvoudige jaarrekening'** met betrekking tot de 'equity'-methode, ingangsdatum: 1 januari 2016. Deze wijzigingen laten entiteiten toe om de 'equity'-methode te gebruiken voor het verwerken van investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen in hun enkelvoudige jaarrekening.
- ✓ **Wijzigingen aan IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening'**, ingangsdatum: 1 januari 2016. De wijzigingen aan IAS 1 maken deel uit van het initiatief van de IASB om de presentatie van en de toelichtingen in de jaarrekening te verbeteren en zijn bedoeld om ondernemingen verder aan te moedigen om hun professioneel oordeel toe te passen bij het bepalen van welke informatie openbaar dient gemaakt te worden in hun jaarrekening. De wijzigingen maken duidelijk dat materialiteit van toepassing is op het geheel van de jaarrekening en dat het opnemen van informatie die niet van belang is, het nut van de financiële toelichtingen kan reduceren. Bovendien maken de wijzigingen ook duidelijk dat ondernemingen hun professioneel oordeel dienen te gebruiken bij het bepalen waar en in welke volgorde de informatie wordt gepresenteerd in de toelichtingen bij de jaarrekening.
- ✓ **Wijzigingen aan IAS 19 'Toegezegde pensioenregelingen'**, ingangsdatum: 1 februari 2015 (effectief vanaf 1 juli 2014 – aangenomen op 1 februari 2015). De wijziging verduidelijkt de boekhoudkundige verwerking van werknemersbijdragen, uiteengezet in de formele voorwaarden van een toegezegde pensioenregeling.
- ✓ **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2012-2014:** met wijzigingen aan 4 standaarden, welke voor het eerst van toepassing zijn voor het boekjaar startend op of na 1 januari 2016. Deze verbeteringen resulteerden in de aanpassing van IFRS 5, 'Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten' betreffende de methoden van het afstoten van activa, IAS 19 'Personeelsbeloningen' betreffende disconteringsvoet, IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichtingen' (met bijkomende wijzigingen aan IFRS 1) betreffende dienstenovereenkomsten en IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' betreffende de toelichtingen.
- ✓ **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2010-2012:** Deze verbeteringen zijn van toepassing met ingangsdatum 1 februari 2015 (effectief vanaf 1 juli 2014 – aangenomen op 1 februari 2015) en resulteerden in de aanpassing van 7 normen: IFRS 2 'Voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging', IFRS 3 'De boekhoudkundige verwerking van voorwaardelijke vergoedingen', IFRS 8 'Het samenvoegen van operationele segmenten', IFRS 13 'Waardering aan reële waarde', IAS 16 'Materiële vaste activa' en IAS 38 'Immateriële vaste activa'; Bijkomende wijzigingen aan IFRS 9 'Financiële instrumenten', IAS 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa' en; IAS 39 'Financiële instrumenten – Waardering bij eerste opname en na opname'.

De volgende interpretatie en wijzigingen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2016 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- ✓ **IFRS 14 'Wettelijke uitgestelde rekeningen'**, ingangsdatum: 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.

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

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2016 en zijn goedgekeurd door de EU:

- ✓ **IFRS 9** 'Financiële instrumenten', ingangsdatum: 1 januari 2018. De standaard behandelt de classificatie, waardering en het niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen.
- ✓ **IFRS 15** 'Opbrengsten uit contracten aangaan met klanten'. De IASB en FASB hebben gezamenlijk een standaard gepubliceerd betreffende de opname van opbrengsten uit contracten aangaan met klanten. De standaard zal resulteren in een betere financiële verslaggeving van opbrengsten en een betere globale vergelijkbaarheid van de opbrengsten die gerapporteerd worden in de jaarrekening. Entiteiten die IFRS toepassen zijn verplicht deze standaard toe te passen met ingangsdatum: 1 januari 2018.

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretatie aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2016 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- ✓ **IFRS 16** 'Leaseovereenkomsten', ingangsdatum: 1 januari 2019. De standaard vervangt de huidige standaard, IAS 17 en bezit 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. Echter, heeft de IASB de definitie van een lease aangepast (alsmede de artikelen betreffende de combinatie en segregatie van 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.
- ✓ **Wijzigingen aan IAS 12**, 'Winstbelastingen' betreffende de erkenning van uitgestelde belastingen voor niet-gerealiseerde verliezen (effectief vanaf 1 januari 2017). Deze wijzigingen verduidelijken de boekhoudkundige verwerking van uitgestelde belastingvorderingen voortvloeiend van schuldbewijzen gewaardeerd aan reële waarde.
- ✓ **Wijzigingen aan IAS 7**, 'Kasstroomoverzicht' (vanaf 1 januari 2017). De wijzigingen introduceren een bijkomende toelichting dat lezers van de jaarrekening zal aanzetten tot het evalueren van veranderingen in verplichtingen afkomstig van financieringsactiviteiten. Deze wijzigingen maken onderdeel uit van de IASB 'Disclosure initiative', hetgeen als doel heeft het voortdurend zoeken naar verbeteringen in de toelichtingen bij de jaarrekening.

- ✓ **Wijzigingen aan IFRS 15** 'Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten' – verduidelijking (ingangsdatum: 1 januari 2018). Deze wijzigingen verduidelijken de identificatie van de verschillende uitvoeringsverplichtingen, het boekhoudkundig verwerken van licenties verband houdende met intellectuele eigendom en de verschillen tussen principaal en agent verhoudingen. De wijziging bevat ook verduidelijkende voorbeelden.
- ✓ **Wijzigingen aan IFRS 2:** Op aandelen gebaseerde betalingen (effectief vanaf 1 januari 2018): De wijziging verduidelijkt de waarderingmethode voor in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstransacties en de boekhoudkundige verwerking van aanpassingen van de betalingstransactie van in geldmiddelen afgewikkelde naar in eigen vermogensinstrumenten op aandelen gebaseerde betalingstransacties. Tevens voorziet de wijziging in een afwijking van de IFRS 2 principes om een betalingstransactie waarbij de werkgever een gedeelte van de betaling dient in te houden voor fiscale redenen en dit te moeten uitbetalen aan de fiscale autoriteiten te beschouwen als een in eigen vermogensinstrumenten op aandelen gebaseerde betalingstransactie.
- ✓ **Wijzigingen aan IFRS 4:** Toeapssing van IFRS 9 Financiële Instrumenten samen met IFRS 4 Verzekeringscontracten (effectief vanaf 1 januari 2018): Deze wijzigingen voorzien in twee mogelijke benaderingen voor entiteiten die verzekeringscontracten uitgeven binnen het toepassingsgebied van IFRS 4. De gewijzigde standaard zal:
 - De mogelijkheid voorzien voor alle entiteiten die verzekeringscontracten uitgeven om de volatiliteit als gevolg van de eerdere toepassing van IFRS 9 alvorens de toepassing van IFRS 4 op te nemen in het overzicht van de niet-gerealiseerde resultaten, eerder dan in het overzicht van de gerealiseerde resultaten.
 - De mogelijkheid voorzien om aan entiteiten waarvan de voornaamste activiteiten verband houden met verzekeringen een tijdelijke uitzondering te verlenen voor het toepassen van IFRS 8 tot 2021. De entiteiten die de toepassing van IFRS 9 uitstellen, zullen de huidige IAS 39 standaard blijven toepassen.
- ✓ **Wijzigingen aan IAS 40** Vastgoedbeleggingen (effectief vanaf 1 januari 2018): De wijziging verduidelijkt er een wijziging dient te zijn in het gebruik van een vastgoedbelegging alvorens deze kunnen opgenomen worden of geherclassificeerd kunnen worden. Er dient een toetsing uitgevoerd te worden om te kunnen oordelen of het gewijzigde gebruik beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging.
- ✓ **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2014-2016:** Deze verbeteringen resulteerden in de aanpassing van 3 normen: IFRS 1 "Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards" aangaande de korte-termijn uitzonderingen voor de eerste toepassers van IFRS 7, IAS 19 en IFRS 10 en IAS 28 'Investerings in geassocieerde deelnemingen en belangen in joint ventures' aangaande de waardering van geassocieerde deelnemingen en joint ventures tegen hun reële waarde dewelke beiden van toepassing zijn vanaf 1 januari 2018. Deze verbeteringen hebben tevens betrekking op IFRS 12 'Toelichting van belangen in andere entiteiten' aangaande de verduidelijking van het toepassingsgebied van de norm. Deze aanpassingen dienen retrospectief toegepast te worden voor het boekjaar startend op 1 januari 2017.
- ✓ **IFRIC 22** Transacties uitgedrukt in vreemde munten en vooruitbetalingen: (effectief vanaf 1 januari 2018): Deze interpretatie heeft betrekking op transacties in vreemde munten of gedeelten van transacties in vreemde munten waarvan de vooruitbetaling uitgedrukt is een vreemde munt. De interpretatie bevat bijkomende informatie wanneer er één enkele betaling/ontvangst plaatsvindt evenals wanneer er meerdere betalingen/ontvangsten plaatsvinden. De bedoeling van deze interpretatie is om de huidige diversiteit in het verwerken van deze transacties te reduceren.

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.

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 af te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

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

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

Goodwill

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

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.

Waardering na initiële opname

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

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

De deskundigen voeren hun waardering uit conform nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van gereguleerde vastgoedvennootschappen (volgens de voorlopige besluiten, de deskundigen behouden zich het recht voor om de waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten). De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Vervolgens wordt van deze waarde een geschat bedrag voor overdrachtstaksen afgetrokken. Zo wordt de reële waarde van het goed bekomen conform de betekenis van IAS 40. Het geschatte bedrag van overdrachtstaksen werd forfaitair bepaald op 2,50% (zie bijlage 21 – Vastgoedbeleggingen) en wordt rechtstreeks afgeboekt van de aanschaffingswaarde op de reserve “impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de 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 winsten- 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 verlies te bepalen. De overdrachtstaksen ten belope van 2,50% (zie bijlage 21 – Vastgoedbeleggingen) worden rechtstreeks afgeboekt van de aanschaffingswaarde op de reserve “impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”.

Projectontwikkelingen

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

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

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

Andere materiële vaste activa

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

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 waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde.

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

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

Handelsvorderingen en andere vaste activa

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

Vastgoedcertificaten

Waardering

1. Algemeen principe

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

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

2. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 75%) in de uitgegeven certificaten (per 31 maart 2017 enkel toepaselijk 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 beschikbare reserves. Op 31 maart 2017 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 14,04 mio EUR (14,78 mio EUR op 31 maart 2016) ten opzichte van een totale portefeuille van 1.071,36 mio EUR. In de loop van het boekjaar werd 1 pand uit de Distri-Land portefeuille verkocht.

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 het 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.

Vlottende activa

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

Eigen vermogen

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

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

Verplichtingen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum. Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend 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

Retail Estates nv voorziet in een toegezegde pensioenbijdragenregeling voor zijn werknemers en bestuurders. Deze regeling werd toevertrouwd aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap (voor de bestuurders). De regeling voor werknemers verloopt grotendeels via het paritair comité.

Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

Vastgoedresultaat

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

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

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. 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 gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten bevatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen.

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

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde onderneming en die geniet van het 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 vallen 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.

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 90,45% 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 3,42%.

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 90,45% van haar leningen af tegen een vaste interestvoet of tegen een variabele interestvoet die onmiddellijk wordt omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

Kredietrisico

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

We verwijzen voor verdere details naar bijlagen 34 en 35.

Gesegmenteerde informatie

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



RETAIL ESTATES NV

**Verslag van de Commissaris aan de Algemene
Vergadering van Aandeelhouders over de
statutaire jaarrekening voor het boekjaar
afgesloten op 31 maart 2017**

19 mei 2017

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS VAN RETAIL ESTATES NV OVER DE STATUTAIRE
JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 MAART 2017**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van Commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de statutaire jaarrekening (“de Jaarrekening”) voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017, zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. De Jaarrekening bevat de enkelvoudige balans op 31 maart 2017 evenals de enkelvoudige winst- en verliesrekening, enkelvoudig overzicht van het globaal resultaat, het enkelvoudig kasstroomoverzicht en het enkelvoudig mutatieoverzicht van het eigen vermogen, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat.

Verslag over de Jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Retail Estates NV (“de Vennootschap”) voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (‘IFRS’) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het balanstotaal bedraagt ‘000’ EUR 1.073.410 en de winst- en verliesrekening toont een positief nettoresultaat van het boekjaar van ‘000’ EUR 44.096.

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de Jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van een Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Jaarrekening tot uitdrukking te brengen, op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing – ISA’s) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van zijn inschatting van de risico’s van een afwijking van materieel belang in de Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Vennootschap in aanmerking die relevant is voor het opstellen, door de Vennootschap, van een Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, en dit teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Jaarrekening als geheel.

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 31 maart 2017 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verlag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA) is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaringen in die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag, opgesteld overeenkomstig artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat;
- De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier;
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;

- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Sint-Stevens-Woluwe, 19 mei 2017

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door



Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor