

RETAIL ESTATES



Naamloze Vennootschap -

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 6, 1740 Ternat - Ondernemingsnummer 0434.797.847 (RPR Brussel)
("Retail Estates" of de "Vennootschap")

Deze samenvatting (de "**Samenvatting**") wordt algemeen verkrijgbaar gesteld in het kader van de toelating tot de verhandeling van 9.489.661 bestaande aandelen Retail Estates (de "**Bestaande Aandelen**") op Euronext Amsterdam, de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam N.V. (de "**Dual Listing**"). Deze samenvatting is opgesteld door Retail Estates ingevolge de vrijstelling om een prospectus algemeen verkrijgbaar te stellen op grond van de Wet of het financieel toezicht (Wft) zoals neergelegd in artikel 4.2.h van Richtlijn 2003/71 van het Europese Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG ((de "**Prospectusrichtlijn**") zoals geïmplementeerd in artikel 5:4 lid 1 onder (h) van de Wft.

De Vennootschap biedt geen nieuwe aandelen of andere effecten aan in verband met de Dual Listing. Deze Samenvatting vormt geen aanbod tot verkoop, of het verzoek om in het kader van een aanbieding over te gaan tot inschrijving of aankoop, van enige Bestaande Aandelen of andere effecten van de Vennootschap in enige jurisdictie. De Bestaande Aandelen zullen in het kader van de Dual Listing niet algemeen beschikbaar worden gesteld of aan het publiek worden aangeboden in Nederland of enige andere jurisdictie.

Deze Samenvatting vormt geen prospectus in de zin van artikel 3 van Prospectusrichtlijn.

Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de risicofactoren die zijn uiteengezet op pagina's 37 t.e.m. 49 en 20 t.e.m. 24 van deze Samenvatting. De inhoud van deze Samenvatting dient niet te worden opgevat als juridisch, financieel, zakelijk of fiscaal advies. Elke belegger moet zijn of haar eigen juridisch adviseur, financieel adviseur of belastingadviseur raadplegen voor juridisch, financieel of fiscaal advies.

Er werd een aanvraag ingediend om de Bestaande Aandelen tot de verhandeling op Euronext Amsterdam toe te laten onder het symbool "RET". Na verwachting zullen de Bestaande Aandelen worden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Amsterdam op of rond 11 april 2018. De Bestaande Aandelen zijn, onder het symbool "RET", momenteel toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels onder ISIN-code BE0003720340. Na de Dual Listing blijven de Bestaande Aandelen toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels en worden ze aldus verhandeld op zowel Euronext Brussels als Euronext Amsterdam.

De Bestaande Aandelen werden niet, en zullen niet, worden geregistreerd onder de *US Securities Act* van 1933, zoals gewijzigd (de "**US Securities Act**"), of bij enige andere regulerende instantie voor effecten van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten van Amerika, noch wordt dergelijke registratie overwogen. De Bestaande Aandelen mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten van Amerika, of aan, of voor rekening of in het voordeel van, *US persons* (zoals gedefinieerd in Regulation S onder de *US Securities Act*), tenzij ze terdege werden geregistreerd of op grond van een beschikbare vrijstelling van de registratie-eisen onder de *US Securities Act*. De Bestaande Aandelen werden niet goed- of afgekeurd door de *US Securities and Exchange Commission*, enige staats-effectencommissie in de Verenigde Staten van Amerika of enige andere regulerende instantie in de Verenigde Staten van Amerika, noch hebben enige van de voorgaande autoriteiten de nauwkeurigheid of toereikendheid van deze Samenvatting bevestigd of onderschreven. Elke verklaring van het tegendeel is een strafbaar feit in de Verenigde Staten van Amerika.

RETAIL ESTATES



Naamloze Vennootschap -

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 6, 1740 Ternat - Ondernemingsnummer 0434.797.847 (RPR Brussel)
("Retail Estates" of de "Vennootschap")

**PROSPECTUS VOOR DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP 1.897.932
NIEUWE AANDELEN VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL 123.365.580 IN HET KADER
VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET
ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT**

**HET AANBOD BESTAAT UIT EEN OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP DE
NIEUWE AANDELEN IN BELGIË, EN WORDT GEVOLGD DOOR EEN PRIVATE PLAATSING
VAN DE SCRIPS IN EEN "ACCELERATED BOOKBUILDING" (EEN VERSNELDE PRIVATE
PLAATSING MET SAMENSTELING VAN EEN ORDERBOEK)**

Inschrijvingsprijs	EUR 65,00
Inschrijvingsratio	1 Nieuw Aandeel voor 5 coupons nr. 25
Nieuwe Aandelen	Maximaal 1.897.932
Inschrijvingsperiode	12 april 2018 (vanaf 09u00) tot en met 23 april 2018 (tot 16u00)
Notering en verhandeling	Gedurende de Inschrijvingsperiode
Onherleidbare Toewijzingsrechten	
Private Plaatsing Scrips	25 april 2018

**AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP
DE GERELEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS
EN EURONEXT AMSTERDAM**

JOINT GLOBAL COORDINATORS AND JOINT BOOKRUNNERS
KBC Securities NV **Belfius Bank NV**

JOINT BOOKRUNNERS
Ing België NV **Kempen & Co N.V.**

Prospectus van 10 april 2018

WAARSCHUWING: Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus en in het bijzonder Hoofdstuk 2, "Risicofactoren" (pagina's 37 t.e.m. 49) van het Prospectus en Afdeling D. (pagina's 20 t.e.m. 24) van de Samenvatting alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in het kader van de Verrichting moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in aandelen te dragen en om een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging te ondergaan.

Noch het Prospectus, noch de Samenvatting, noch enige aankondiging of andere informatie hieromtrent, mag worden verspreid onder het publiek in enig rechtsgebied buiten België waar registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen van kracht zijn of zouden zijn met betrekking tot een aanbod of verzoek tot aankoop, inschrijving, verkoop, aanbrenge (tender) of overdracht op enige andere wijze (of een verzoek daartoe door iemand). In het bijzonder mag dit Prospectus of de Samenvatting niet worden verspreid aan het publiek in de andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte (EER), evenmin als in Australië, Brazilië, Canada, China, Japan, Nieuw-Zeeland, Rusland, de Verenigde Staten van Amerika, Zwitserland of andere rechtsgebieden (voormelde opsomming is niet limitatief).

Het Prospectus en de Samenvatting werden opgesteld overeenkomstig de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en overeenkomstig Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 ter uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opname van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van reclame betreft, en Bijlagen I, III en XXII daaraan gehecht, zoals allen van tijd tot tijd gewijzigd. De Nederlandstalige versie van het Prospectus en de Samenvatting werd op 10 april 2018 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. De goedkeuring door de FSMA houdt geen beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van het Aanbod, noch van de toestand van de Vennootschap.

Een goedkeuringsverklaring zal samen met het goedgekeurd Prospectus door de FSMA worden overgemaakt aan de bevoegde autoriteit in Nederland (de Autoriteit Financiële Markten (de AFM)) en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006.

Het Prospectus en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid. Het Prospectus en de Samenvatting zijn opgesteld en beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de consistentie van de vertalingen van de Samenvatting met de goedgekeurde Nederlandse versie daarvan. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor de vertaling van het Prospectus, zal, indien er verschillen zijn tussen de verschillende taalversies, de door de FSMA goedgekeurde taalversie voorrang hebben. Indien er een inconsistentie bestaat tussen de inhoud van het Prospectus en de Samenvatting, heeft de inhoud van het Prospectus voorrang op de Samenvatting.

Het Prospectus en de Samenvatting zullen vanaf 11 april 2018 (vóór beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel.: +32 (0) 2 568 10 20) alsook op haar website (www.retailstates.com/kapitaalverhoging 2018). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij (i) KBC Securities NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 429 37 05 (NL, FR en ENG), KBC Bank NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 3 283 29 70 (NL, FR en ENG), CBC Banque SA, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 90 020 (FR en ENG) en via Bolero, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 628 16 (NL, FR en ENG) en op haar websites <https://www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectus-overview> (NL, FR en ENG), www.kbc.be/retailstates (NL, FR en ENG), <https://www.cbc.be/particuliers/fr/corporateactions> (FR), www.bolero.be/nl/retailstates (NL) en www.bolero.be/fr/retailstates (FR), (ii) Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 222 12 02 (NL) en +32 2 222 12 01 (FR) en op haar website www.belfius.be/retailstates2018, (iii) ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL), +32 (0)2 464 60 04 (EN) en +32 (0)2 464 60 02 (FR) en op haar websites www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/transactionsactions en www.ing.be/aandelentransacties (NL, FR en EN) en (iv) Kempen & Co N.V., na aanvraag per e-mail aan ecm@kempen.com.

Inhoudstafel

1.	SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS	8
2.	RISICOFACTOREN	37
2.1.	RISICO'S IN VERBAND MET DE GROEP EN HAAR ACTIVITEITEN	37
2.1.1.	Marktrisico's	37
2.1.2.	Operationele en vastgoedgebonden risico's	39
2.1.3.	Reglementaire risico's	41
2.1.4.	Financiële risico's	43
2.2.	RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANDELEN	44
2.2.1.	Risico's verbonden aan het beleggen in de Nieuwe Aandelen	44
2.2.2.	Liquiditeit van het Aandeel	44
2.2.3.	Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten	45
2.2.4.	Niet (correct) uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	45
2.2.5.	Verwatering van Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen	45
2.2.6.	Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de Aandelen	45
2.2.7.	Volatiliteit van de aandelenkoers en rendement van het Aandeel	46
2.2.8.	Verkoop van Aandelen door aandeelhouders van de Vennootschap en schommelingen van de koers van de Aandelen of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten	46
2.2.9.	Geen minimbedrag voor de Verrichting	46
2.2.10.	Intrekking van de inschrijving	46
2.2.11.	Effecten- en sectoranalisten	46
2.2.12.	De vereffening en de verrekening (clearing and settlement)	46
2.2.13.	Risico's verbonden aan wisselkoersen	47
2.2.14.	Risico's verbonden aan de financiële transactietaks ("Financial Transaction Tax")	47
2.2.15.	Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België	48
2.2.16.	Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving	48
2.2.17.	Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen	49
3.	ALGEMENE MEDEDELINGEN	50
3.1.	GOEDKEURING DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN	50
3.2.	VOORAFGAANDE WAARSCHUWING	50
3.3.	BEPERKINGEN MET BETREKKING TOT DE VERRICHTING EN DE VERSPREIDING VAN HET PROSPECTUS	50
3.3.1.	Potentiële beleggers	50
3.3.2.	Landen waarin de Verrichting toegankelijk is	51
3.3.3.	Beperkingen die gelden voor de Verrichting	51
3.3.4.	Lidstaten van de Europese Economische Ruimte	51
3.3.5.	Zwitserland	52
3.3.6.	Verenigde Staten	52
3.3.7.	Verenigd Koninkrijk	53
3.3.8.	Japan	53
3.3.9.	Canada, Australië en Zuid-Afrika	53
3.4.	BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS EN DE DOCUMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	53
3.4.1.	Beschikbaarheid van het Prospectus	53
3.4.2.	Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap	54
3.5.	DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING	54
4.	INFORMATIE BETREFFENDE DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN	56
4.1.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS	56
4.2.	AFWEZIGHEID VAN VERKLARINGEN	56
4.3.	TOEKOMSTGERICHTE INFORMATIE	56
4.4.	INFORMATIE OVER DE MARKT, MARKTAANDELEN, KLASSEMENTEN EN ANDERE INFORMATIE	57
4.5.	AFRONDING VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE INFORMATIE	57
4.6.	GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	58

4.7.	VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN VAN RETAIL ESTATES NV	58
5.	KERNGEGEVENS	59
5.1.	WERKKAPITAAL	59
5.2.	KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST	59
5.2.1.	Eigen vermogen	59
5.2.2.	Schulden	60
5.3.	BELANG VAN NATUURLIJKE PERSONEN EN RECHTSPERSONEN BETROKKEN BIJ DE VERRICHTING	60
5.4.	REDENEN VOOR DE VERRICHTING EN BESTEMMING VAN DE OPBRENGSTEN	61
6.	INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN	64
6.1.	AARD EN VORM VAN DE NIEUWE AANDELEN	64
6.1.1.	Aard	64
6.1.2.	Vorm	64
6.1.3.	Uitgiftevaluta	64
6.1.4.	Wetgeving waaronder de Nieuwe Aandelen gecreëerd worden en bevoegde rechtbanken	64
6.2.	RECHTEN DIE AAN DE AANDELEN GEHECHT ZIJN	64
6.2.1.	Stemrecht	64
6.2.2.	Dividenden	65
6.2.3.	Rechten in geval van vereffening	65
6.2.4.	Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht	66
6.2.5.	Verwerving en vervreemding van eigen aandelen	66
6.2.6.	Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen	67
6.2.7.	Conversievoorwaarden	67
6.3.	BEPERKINGEN OP DE VRIJE OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN	67
6.4.	UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN	67
6.5.	REGLEMENTERING AANGAANDE VERPLICHTE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN EN OPENBARE UITKOOPBIEDINGEN	67
6.5.1.	Algemeen	67
6.5.2.	Verplicht openbaar overnamebod	67
6.5.3.	Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)	68
6.5.4.	Verplicht terugkoopbod (sell-out)	69
6.5.5.	Invloed van de GVV-Wet	69
6.6.	OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN	69
6.7.	BELASTINGSTELSEL IN BELGIË	70
6.7.1.	Voorafgaande waarschuwing	70
6.7.2.	Meerwaarden en minderwaarden	71
6.7.3.	Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)	73
6.7.4.	Taks op effectenrekeningen	74
6.7.5.	Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald en verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode	74
6.7.6.	Taks op effectenrekeningen	75
7.	INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP	76
7.1.	GESCHIEDENIS EN BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN DE ONTWIKKELING VAN DE ACTIVITEITEN VAN RETAIL ESTATES NV	76
7.2.	IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAP	78
7.2.1.	Naam en juridische vorm	78
7.2.2.	Statuut	78
7.2.3.	Maatschappelijke zetel en verdere gegevens	79
7.2.4.	Oprichting	79
7.2.5.	Identiteit van de oprichter	79
7.2.6.	Duur	79

7.2.7.	Register van rechtspersonen	79
7.3.	STATUUT VAN GVV	79
7.3.1.	Retail Estates NV: openbare GVV	79
7.3.2.	Retail Warehousing Invest NV: institutionele GVV	81
7.4.	ORGANISATIESTRUCTUUR	82
7.4.1.	Samenstelling van de groep	82
7.4.2.	Structuur en organisatie	86
7.5.	MAATSCHAPPELIJK DOEL EN DIVERSIFICATIE	86
7.5.1.	Maatschappelijk doel	86
7.5.2.	Diversificatie	87
7.6.	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN EFFECTEN	88
7.6.1.	Kapitaal en effecten	88
7.6.2.	Toegestaan kapitaal	89
7.6.3.	Eigen Aandelen	89
7.7.	SAMENVATTING VAN ENKELE BEPALINGEN IN DE STATUTEN EN HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER	90
7.7.1.	Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, leidinggevende- en toezichthoudende organen	90
7.7.2.	Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen	90
7.7.3.	Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen	91
7.7.4.	Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen	91
7.7.5.	Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal	91
7.7.6.	Bepalingen betreffende de mogelijke vertraging of verhindering van een wijziging in de zeggenschap over Retail Estates NV	92
7.8.	ONDERZOEK EN ONTWIKKELING	92
7.9.	VASTGOEDCERTIFICAAT IMMOBILIÈRE DISTRI-LAND NV	92
8.	VOORWAARDEN VAN DE VERRICHTING	93
8.1.	VOORWAARDEN, INLICHTINGEN OVER DE VERRICHTING, VERWACHT TIJDSHEMA EN DE TE ONDERNEMEN ACTIE OM OP DE VERRICHTING IN TE GAAN	93
8.1.1.	Voorwaarden waaraan de Verrichting is onderworpen	93
8.1.2.	Maximumbedrag van de Verrichting	94
8.1.3.	Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan	94
8.1.4.	Intrekking en opschorting van de Verrichting	96
8.1.5.	Verlaging van de inschrijving	96
8.1.6.	Herroeping van de inschrijvingsorders	96
8.1.7.	Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen	96
8.1.8.	Aanvulling op het Prospectus	97
8.1.9.	Openbaarmaking van de resultaten van de Verrichting	97
8.1.10.	Verwacht tijdsschema van de Verrichting	98
8.2.	PLAN VOOR HET OP DE MARKT BRENGEN EN DE TOEWIJZING VAN DE NIEUWE AANDELEN	98
8.2.1.	Categorieën potentiële beleggers	98
8.2.2.	Landen waarin de Verrichting zal openstaan	99
8.2.3.	Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap	99
8.2.4.	Kennisgeving aan de inschrijvers	99
8.3.	INSCHRIJVINGSPRIJS EN INSCHRIJVINGSRATIO	99
8.4.	PLAATSING EN “SOFT UNDERWRITING”	100
8.4.1.	Loketinstellingen	100
8.4.2.	Financiële dienst	100
8.4.3.	Plaatsingsovereenkomst	100
8.5.	STANDSTILL AFSPRAKEN	101
8.6.	TOELATING TOT DE VERHANDELING EN HANDELSVOORWAARDEN	101
8.6.1.	Toelating tot de verhandeling	101

8.6.2.	Plaats van notering	102
8.6.3.	Liquiditeitscontract	102
8.6.4.	Stabilisatie – Tussenkomen op de markt	102
8.7.	HOUDERS VAN AANDELEN DIE HUN AANDELEN WENSEN TE VERKOPEN	102
8.8.	KOSTEN IN VERBAND MET DE VERRICHTING	102
8.9.	VERWATERING	102
8.9.1.	Gevolgen van de Verrichting voor de netto-waarde per aandeel	102
8.9.2.	Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die inschrijven op de Verrichting	102
8.9.3.	Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op de Verrichting	103
8.9.4.	Aandeelhouderschap na de Verrichting	103
9.	ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN BEDRIJFSSTRATEGIE	104
9.1.	ALGEMEEN	104
9.1.1.	Belangrijkste activiteiten	104
9.1.2.	Belangrijkste markten	104
9.2.	BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	106
9.2.1.	Vastgoedverslag	106
9.2.2.	Overzicht vastgoedportefeuille	115
9.2.3.	Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad	137
9.2.4.	Waardering	137
9.2.5.	Rechten en lasten	142
9.2.6.	Duur van de huurcontracten	143
9.3.	BEDRIJFSSTRATEGIE EN BEPERKINGEN OP DE TOEGELATEN ACTIVITEITEN	143
9.3.1.	Strategie en activiteiten	143
9.3.2.	Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten	144
10.	BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING	145
10.1.	PRINCIPES VAN CORPORATE GOVERNANCE, PREVENTIEVE REGELS VOOR BELANGENCONFLICTEN EN REGELS AANGAANDE MARKTMISBRUIK	145
10.1.1.	Corporate governance code (versie 2009) – comply or explain	145
10.1.2.	Corporate governance verklaring	145
10.1.3.	Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten	146
10.1.4.	Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar	148
10.1.5.	Regels aangaande marktmisbruik	148
10.2.	INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN	148
10.2.1.	Interne controle en risicobebearsystemen in het algemeen	148
10.2.2.	Interne controle en risicobebearsystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving	149
10.2.3.	Passend risicobebearbeleid	150
10.2.4.	Integriteitsbeleid	150
10.2.5.	Onafhankelijke controlefuncties	151
10.2.6.	Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest NV	152
10.3.	BESTUURSORGANEN, COMITÉS EN LEIDINGGEVENDEN	152
10.3.1.	Raad van Bestuur	152
10.3.2.	Comités	161
10.4.	SPECIFIEKE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE PARTICIPATIES OP DATUM VAN HET PROSPECTUS	163
10.5.	AFWEZIGHEID VAN CONTRACTEN	164
10.6.	PARTICIPATIES EN AANDELENOPTIES	164
10.7.	DE LOONTREKKENDEN	164
10.7.1.	Aantal en verdeling	164
10.7.2.	Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap	165
11.	DIENSTEN	166
11.1.	VASTGOEDDESKUNDIGEN	166
11.2.	BEHEERDERS EN RAADGEVERS BIJ INVESTERINGEN	167

12.	FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN	168
12.1.	HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE	168
12.2.	COMMENTAAR BIJ DE HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE	168
12.2.1.	Tussentijdse periode 01/04/2017 tot 30/09/2017	169
12.2.2.	Tussentijdse periode 01/04/2017 tot 31/12/2017	172
12.2.3.	Boekjaar 2016-2017 in vergelijking met boekjaar 2015-2016	178
12.2.4.	Boekjaar 2015-2016 in vergelijking met boekjaar 2014-2015	182
12.2.5.	Boekjaar 2014-2015 in vergelijking met boekjaar 2013-2014	187
12.3.	RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS MET BETREKKING TOT DE GROEP	192
12.3.1.	Gebeurtenissen na balansdatum	192
12.3.2.	Voornaamste trends sinds het begin van het boekjaar	192
12.4.	DIVIDENDUITKERINGSBELEID IN DE LAATSTE DRIE BOEKJAREN	192
12.5.	GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES	192
13.	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	193
13.1.	DEELNEMINGEN DIE EEN TRANSPARANTIEVERKLARING EISEN, EN AANDEELHOUDERSCHAP VAN RETAIL ESTATES NV OP DATUM VAN DIT PROSPECTUS, ZOALS BLIJKT UIT TRANSPARANTIEVERKLARINGEN	193
13.2.	STEMRECHT VAN DE AANDEELHOUDERS	193
13.3.	CONTROLE UITGEOEFEND OP RETAIL ESTATES NV	193
13.4.	CONTROLEWIJZIGING	193
14.	BELANGRIJKE CONTRACTEN	193
14.1.	OVEREENKOMSTEN MET BETREKKING TOT DE AANDELEN IN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	193
15.	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	193
16.	DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN VAN HET PROSPECTUS	194
17.	BIJLAGEN	197
17.1.	VOORSTELLINGSBASIS	197
17.2.	NEGEN MAANDEN-CIJFERS PER 31 DECEMBER 2017	198
17.3.	OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT	199
17.4.	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	200
17.5.	VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	202
17.6.	LEXICON - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	206

1. SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

Afdeling A. Inleidingen en waarschuwingen

De Samenvatting werd opgesteld overeenkomstig Bijlage XXII van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 ter uitvoering van de Prospectusrichtlijn. Overeenkomstig deze verordening worden samenvattingen opgemaakt conform de openbaarmakingsvereisten gekend als “Elementen”. Deze elementen zijn genummerd in Afdeling A tot en met E (A.1 - E.7).

De Samenvatting bevat alle Elementen die verplicht deel moeten uitmaken van een samenvatting voor dit type van effecten en emittent. Aangezien sommige Elementen niet moeten worden opgenomen, kunnen er leemtes voorkomen in de nummering van de Elementen.

Zelfs als er een verplichting zou bestaan om een bepaald Element in de Samenvatting op te nemen gelet op het type van effecten en emittent, is het mogelijk dat geen enkele relevante informatie kan worden gegeven aangaande het desbetreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element weergegeven in de Samenvatting met de vermelding dat dit Element niet van toepassing is.

Element	
A.1	Inleiding en waarschuwingen
	<ul style="list-style-type: none">Deze Samenvatting bevat een korte beschrijving van de belangrijkste elementen van de Verrichting en van de Vennootschap, en moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus met betrekking tot de openbare aanbidding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen en verwerving of overdracht van Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Private Plaatsing van Scrips en de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in het kader van de Verrichting, moet gebaseerd zijn op de bestudering door de belegger van het gehele Prospectus en alle in het Prospectus (inclusief via opname door verwijzing) verschaft informatie, en niet uitsluitend op de informatie vervat in deze Samenvatting.Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie opgenomen in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de desbetreffende lidstaat eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips te investeren.
A.2	Niet van toepassing. Er werd geen enkele toestemming verleend door de Vennootschap om het Prospectus te gebruiken met het oog op een verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips door financiële tussenpersonen.

Afdeling B. Uitgevende instelling

Element	
B.1	Officiële en handelsnaam Retail Estates.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving waaronder de Vennootschap werkt en land van oprichting Retail Estates is een naamloze vennootschap opgericht onder Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1740 Ternat (België), Industrielaan 6, met ondernemingsnummer 0434.797.847 en met Legal Entity Identifier (“LEI”) 5493007C05W50BFG7L21. Als Openbare GVV valt Retail Estates NV onder de GVV-Wet van 12 mei 2014, zoals recent gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de GVV-Wet, en het GVV-KB van 13 juli 2014.

B.3**Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten en beschrijving van de belangrijkste markten waarop de Vennootschap concurreert**

Retail Estates NV stelt zich als GVV op als niche-speler, die hoofdzakelijk perifeer winkelvastgoed aanhoudt, gelegen in winkelparken en aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra (de zgn. “clusters”). Zij verwert deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. Bijkomstig wordt ander vastgoed aangehouden (zoals kantoorruimte, appartementen, KMO-panden en opslagruimten) en bezit de Vennootschap eveneens vastgoedcertificaten. Medio 2017 verwierf Retail Estates zijn eerste winkelparken in Nederland. Samen met de aankoop van enkele top retailparken in Nederland eind 2017 maakt de Nederlandse markt nu ongeveer één vierde van de vastgoedportefeuille uit van Retail Estates. Per 31 december 2017 bestond het vastgoed van de Vennootschap ten belope van EUR 1.304,83 mio uit individuele baanwinkels, retailclusters en retailparken en ten belope van EUR 24,29 mio uit ander vastgoed. De volgende types van gebouwen behoren tot het onroerend patrimonium van Retail Estates NV:

- Individuele baanwinkels zijn individuele winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.
- Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, alhoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.
- Retailparken bestaan uit winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen. Op dergelijke locaties zijn gebruikelijk minimaal vijf panden aanwezig.
- Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en (bij wijze van uitzondering) een logistiek complex te Erembodegem. Retail Estates NV investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon worden verworven.
- Winkelloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject of verbouwingsproject

Kerngegevens van de Vennootschap:

	31.12.17	31.03.17	31.03.16	31.03.15
Geschatte reële waarde*	1.329.128.000	1.071.361.000	1.000.799.000	837.121.000
Rendement in % (investeringswaarde) ¹	6,65%	6,60%	6,64%	6,80%
Contractuele huurprijzen	91.081.706	70.522.410	66.600.791	55.880.428
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen	92.530.671	71.406.658	67.956.128	56.511.608
Totaal m ² in portefeuille	978.328	748.136	708.879	611.076
Aantal panden	809	668	634	554
Bezettingsgraad in %	98,31%	98,13%	98,22%	98,78%
Totaal m ² in ontwikkeling	12.001	9.742	6.552	32.496

¹ Dit rendement wordt berekend door de actuele huurinkomsten te delen door de investeringswaarde zoals deze door de vastgoeddeskundigen werd meegedeeld.

B.4a**Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Vennootschap en de sectoren waarin zij werkzaam is****Belgisch winkelvastgoed in de periferie*****Solide out-of-town huurdersactiviteit***

De vraag van huurders in het out-of-town retail segment deed het goed gedurende de voorbije jaren en blijft dit ook doen tot op heden met 207.000m² take-up in 2017. Het retailpark in Barvaux-sur-Ourthe (Route de Marche) is een typisch voorbeeld van een kleine regionale ontwikkeling die zowel de klanten als de lokale besturen verkiezen boven solitaire baanwinkels langs de steenwegen. Action (1.002m²), Bel&Bo (784m²) en Bristol (899m²) hebben zich hierin gevestigd. De Nederlands retailer VanHaren is dan weer een voorbeeld van een enseigne dat verder uitbreidt in het highstreet retail segment (1.195m² in Steenstraat Brugge en 400m² in Nieuwstraat Aalst) alsook in het out-of-town retail segment: 600m² in Bredene Shopping park en 750m² in 't Gouden Kruispunt in Tielt-Winge.

De leegstand in de periferie blijft zeer beperkt, mede dankzij de voorzichtige expansie die vanuit de winkelketens gevoerd wordt. Er worden nog steeds nieuwe panden aangehuurd, maar de beslissingsprocedures duren langer. Niettemin blijven vraag en aanbod netjes in evenwicht en kunnen we vaststellen dat in de out-of-town winkelmarkt de toplocaties makkelijk worden opgevuld.

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

Top prime huren stijgen licht

De prime huurprijzen voor top retailparken in België variëren van EUR 100/m²/jaar voor locaties zoals Bergen tot EUR 170/m²/jaar voor locaties zoals de Brusselse Rue de Stalle en Zaventem. Deze huren hebben weinig gefluctueerd over de laatste jaren maar het merendeel is licht gestegen. Dit reflecteert de gezonde vraag en de duidelijke tendens om dit segment te upgraden. Nu we vaststellen dat meer typische highstreet retailers zich vestigen in out-of-town locaties en ook architectuur een belangrijke rol begint te spelen, zien we dat de huurprijzen in dit segment stilletjes aan mee vorderen. Bredabaan in Antwerpen kende een lichte huurstijging maar Boomsesteenweg in Antwerpen en Kortrijksesteenweg in Gent hebben een kleine neerwaartse correctie gekend over de laatste jaren.

Out-of-town: stabiel en gezond

EUR 177 mio is geïnvesteerd in out-of-town retail vastgoed gedurende 2017. Dit is lichtjes onder het gemiddelde van de voorbije jaren voor dit segment. De reden hiervoor is vooral dat er geen grote out-of-town portefeuilles op de markt zijn gekomen.

De grootste transactie van het jaar betreft de verkoop van Viva Shopping in Waregem. De out-of-town markt in België is een heel stabiel en gezond segment dat elk jaar een groeiend aantal investeerders aantrekt. Het volume aan kwaliteitsvol vastgoed beschikbaar op de markt is echter beperkt.

Belgische privé-investeerders domineerden de markt in 2017. Inderdaad, out-of-town retail units en kleinere volumes kunnen nog steeds een aantrekkelijk rendement verkrijgen op dit type van investeringen. Echter, een neerwaartse druk op de rendementen door het feit dat de vraag het aanbod overstijgt heeft geleid tot een verscherping van de prime rendementen met 10 basispunten tot 5,25%.

Nederlands winkelvastgoed in de periferie***Marktstructuur***

De grootschalige detailhandel heeft in Nederland een andere vorm gekregen dan in andere landen. Enerzijds heeft het zogeheten PDV/GDV beleid van de overheid tot een strakke regulering van perifere detailhandel geleid, anderzijds waren (en zijn er) gemeenten en winkeliers die vreesden dat de vestiging van dit type winkels de bestaande detailhandel in de binnensteden zou aantasten.

De totale voorraad van PDV ligt boven de 4,3 miljoen m², oftewel meer dan 14% van de totale Nederlandse winkelvoorraad. De voorraad van GDV winkelruimte is onbekend. Afgezien van afwijkende winkelconcepten zoals factory outlet centres (Lelystad, Roermond, Roosendaal), XL supermarkten (Albert Heijn) en retail parken (Roermond, Hengelo), heeft Nederland bijna 137 woonboulevards. De meeste zijn gelegen in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland.

Groeiende fundamentele ontwikkelingen

Gebaseerd op het hoge consumentenvertrouwen en het hoge aantal verhuizingen zijn bestedingen aan duurzame goederen in 2016 en 2017 sterk gestegen. Zo steeg in 2017 de omzet van doe-het-zelf winkels met 5,7%, de omzet van meubelwinkels met 8,1% en de omzet van bouwmarkten met 5,3%. Ondanks het aanhoudend herstel in de omzetten in de duurzame consumptiegoederen is de gebruikersvraag naar PDV- en GDV-winkelvastgoed nog niet toegenomen. De retailers zijn in veel gevallen nog aan het herstellen van jarenlange dalende omzetten en hebben te maken met sterke concurrentie.

Huurprijzen en leegstand

De gemiddelde huurprijs op een grootschalige detailhandelslocatie komt niet boven de EUR 175 per m² per jaar. Gemiddeld toont de huurprijs op GDV-locaties een bandbreedte van EUR 90 tot EUR 140 per m² per jaar, terwijl de huurprijs voor PDV-winkelruimte (bouwmarkten, tuincentra, etc.) indicatief varieert van EUR 50 tot EUR 120 per m² per jaar. Naar schatting zijn de huurprijzen voor PDV-winkelruimte circa EUR 20 lager dan de huren voor GDV-winkelunits

Beleggingsmarkt

De beleggingsmarkt van grootschalige detailhandelsruimten heeft een sterke groei doorgemaakt in 2017. Het totale beleggingsvolume kwam uit op EUR 434 miljoen en is gestegen met 520% ten opzichte van EUR 70 miljoen in 2016. De sterke stijging is voornamelijk toe te schrijven aan twee grote portefeuilletransacties die samen verantwoordelijk waren voor een beleggingsvolume van net onder de EUR 300 miljoen. Het totaal aantal transacties kwam in 2017 uit op 9.

In 2016 werd er in totaal EUR 69 miljoen in grootschalige detailhandelsruimte belegd, verdeeld over 5 transacties. De grootste transactie betrof woonboulevard Leeuw & Stein (bijna 28.400 m²) in Delft die werd gekocht door Sofidy/ CPI Immorente. De koopsom bedroeg zo'n EUR 27.1 miljoen. De op een na grootste transactie was de verkoop van woonboulevard Rijerwaard (ca. 18.000 m²) die door Westpoort Vastgoed werd gekocht voor ca. EUR 18 miljoen. De op twee na grootste transactie betrof Retail Park Westpoort in Amsterdam (>25,600 m²) welke werd verkocht voor ruim EUR 15 miljoen aan Valad Netherlands Diversified Partnership.

B.5**Groep waarvan de Vennootschap deel uitmaakt en plaats die zij daarin inneemt**

De Vennootschap heeft op Datum van het Prospectus twaalf dochtervennootschappen, waarvan zes in België:

- Retail Warehousing Invest NV;
- Blovan NV;
- Heerzele NV;
- Librajem BVBA (voorheen Prometra BVBA);
- Finsbury Properties NV;
- NS Properties BVBA

en zes in Nederland:

- Retail Estates Nederland B.V.;
- Coöperatieve Leiderdorp Invest U.A.;
- Cruquius Invest N.V.;
- Heerlen I Invest N.V.;
- Heerlen II Invest N.V.;
- Zwolle Invest N.V.;

samen de “**Groep**”.

De Vennootschap houdt (rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks) 100% van de aandelen in deze dochtervennootschappen aan, behalve in Blovan NV (50%) en in Heerzele NV (51%).

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

B.6**Aandeelhouderschap op grond van de transparantieverklaringen**

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

Aandeelhouder	Datum van de aanmelding	Aangemelde deelneming	% op datum van aanmelding ³	Pro forma % op Datum van Prospectus ⁴
Groep Stichting Administratie 'Het Torentje' ¹	09/08/2012	582.885	10,03	10,47%
FPIM ²	03/12/2014	737.981	9,76	8,87%
Axa NV	30/11/2009	308.623	7,01	6,71%
Federale Verzekeringen	31/10/2008	305.432	7,99	5,05%
KBC Groep NV	26/09/2017	535.819	3,01	2,98%
Publiek			62,20	65,93%
TOTAAL			NVT	100

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

2 Deze melding heeft betrekking op aandelen aangehouden door Belfius Insurances NV.

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

4 Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de Vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders op Datum van het Prospectus, en rekening houdende met de noemer die geldt op Datum van het Prospectus (9.489.661 Aandelen).

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

B.7

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

Geselecteerde financiële gegevens (in EUR x 1.000)

GECONSOLIDEERD RESULTAAT	31.12.2017	30.09.2017	31.03.2017	31.12.2016	30.09.2016	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Nettohuurresultaat	55.453	36.135	66.024	48.734	32.211	61.680	52.706	47.024
Vastgoedresultaat	54.867	35.797	65.465	48.262	31.919	61.386	52.334	46.761
Vastgoedkosten	-4.280	-2.607	-4.940	-3.566	-2.390	-4.504	-3.362	-3.044
Algemene kosten van de Vennootschap	-3.197	-2.009	-2.941	-2.204	-1.453	-2.841	-2.888	-2.400
Operationeel Resultaat voor resultaat op de portefeuille	47.390	31.180	57.584	42.492	28.076	54.041	46.084	41.316
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-4.494	1.023	13.889	10.059	5.531	10.557	6.610	3.496
Operationeel resultaat	42.895	32.203	71.473	52.551	33.607	64.598	52.694	44.812
Financieel resultaat	-12.313	-7.913	-19.064	-15.484	-13.827	-21.774	-17.128	-15.787
NETTORESULTAAT	29.921	23.637	52.136	36.591	19.368	42.035	35.238	28.568
EPRA Resultaat	33.906	21.983	39.115	28.046	18.533	36.473	28.628	25.072
EPRA resultaat/Aandeel	3,64	2,37	4,39	3,16	2,09	4,23	3,88	3,62
Resultaat op de portefeuille /Aandeel	-0,48	0,11	1,56	1,13	0,59	1,22	0,90	0,60
Nettoresultaat/ Aandeel	3,21	2,55	5,85	4,12	2,18	4,87	4,77	4,12
Uitkerings-percentages (t.o.v. uitkeer-bare winst)	N/A	N/A	85,02	N/A	N/A	89,23	86,49	86,55
Aantal Aandelen per einde periode	9.382.612	9.382.612	9.008.208	9.008.208	8.866.320	8.866.320	7.559.473	7.290.411
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.313.986	9.279.486	8.907.915	8.875.091	8.875.091	8.627.562	7.381.081	6.930.195
Brutodividend/ Aandeel	N/A	N/A	3,30	N/A	N/A	3,20	3,10	3,00
Nettodividend/Aandeel	N/A	N/A	2,310	N/A	N/A	2,336	2,325	2,25

GECONSOLIDEERDE BALANS	31.12.2017	30.09.2017	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Netto actief waarde IFRS	57,93	57,15	57,17	53,48	50,43	48,90
EPRA NAW	59,48	58,80	59,29	56,66	53,68	52,18
NAV (excl. IAS 39 resultaat en excl. Dividend) ²	61,81	60,50	58,96	56,27	53,34	51,70
Slotkoers van het Aandeel	73,60	73,61	76,90	78,00	76,64	58,92
AGIO/DISAGIO van de koers t.o.v. NAV* IFRS na winstuitkering	27,05%	28,80%	34,51%	45,85%	51,97%	20,49%
SCHULD-GRAAD**	58,80	52,43	50,26	49,95	51,54	49,10%
VASTE ACTIVA	31.12.2017	30.09.2017	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Immateriële vaste activa	140	131	346	147	120	26
Vastgoedbeleggingen	1.329.128	1.152.551	1.071.361	1.000.799	837.121	745.916
Andere materiële vaste activa	2.195	2.137	2.134	1.554	357	297
Vorderingen financiële leasing	1.030	1.030	1.030	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	518	518	518	10	5	5
Vaste activa	1.333.012	1.156.367	1.075.389	1.002.510	837.602	746.245
VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2017	30.09.2017	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Activa bestemd voor verkoop	29.320	6.572	5.691	8.222	4.819	4.385
Handelsvorderingen	3.075	3.101	938	1.373	1.168	725
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.360	2.915	3.160	1.466	1.399	1.899
Kas en kasequivalenten	4.296	3.762	978	1.315	1.469	2.189
Overlopende rekeningen	849	1.561	1.181	729	982	421
Vlottende activa	38.901	17.910	11.948	13.105	9.837	9.620
TOTAAL ACTIVA	1.371.913	1.174.278	1.087.338	1.015.615	847.439	755.865
EIGEN VERMOGEN	31.12.2017	30.09.2017	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Kapitaal	205.970	205.986	197.603	194.545	166.902	160.962
Uitgiftepremies	173.441	173.441	157.529	151.499	101.839	93.095
Reserves	134.192	133.110	107.702	86.091	77.233	73.900
Resultaat	29.921	23.637	52.136	42.035	35.238	28.568
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	
Eigen vermogen	543.524	536.175	514.970	474.170	381.212	356.524
VERPLICHTINGEN	31.12.2017	30.09.2017	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2014
Langlopende verplichtingen	734.921	562.678	511.226	456.178	379.217	365.825
Kortlopende verplichtingen	93.468	75.425	61.143	85.267	87.010	33.516
VERPLICHTINGEN	828.389	638.102	572.369	541.445	466.227	399.341
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.371.913	1.174.278	1.087.338	1.015.615	847.439	755.865

2 Betreft de Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten" (cfr. Jaarverslagen).

* NAV = intrinsieke waarde = eigen vermogen (met NAV/Aandeel wordt verwezen naar de netto-waarde per aandeel).

** Voor de precieze berekening van de schuldgraad wordt verwezen naar artikel 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

Commentaren bij de historische financiële informatie

A. Tussentijdse periode 01/04/2017 tot 31/12/2017

Investerings conclusie

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in de eerste drie kwartalen van boekjaar 2017-2018 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 260,23 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 3,51mio in de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2017-2018 in vergelijking met dezelfde periode van het boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen.

Balans en winst- en verliesrekening

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van EUR 1.071,36 mio naar EUR 1.329,13 mio. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met EUR 292,69 mio, een variatie in de reële waarde van EUR -6,28 mio en een overdracht naar de activa aangehouden voor verkoop ten belope van EUR 28,74mio. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van EUR 5,69 mio naar EUR 29,32 mio. 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 EUR 29,52 mio activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2017-2018 en voor EUR 5,85 mio activa verkocht.

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 734,92 mio en bestaan voor EUR 713,62 mio uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 5,17 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 EUR 93,47 mio en bestaan voor EUR 9,03 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,13 mio, geraamde belastingschulden voor EUR 0.20 mio, te ontvangen facturen voor EUR 8,21 mio en exit taken ten belope van EUR 0,10 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 76,98 mio. Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van EUR 11,50 mio tot EUR 0,32 mio.

Op 31 december 2017 bedraagt het EPRA resultaat (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) EUR 33,91 mio, een stijging van 20,89% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

B. Tussentijdse periode 01/04/2017 tot 30/09/2017

Investerings conclusie

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in de eerste helft van boekjaar 2017-2018 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 80,47 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 1,56 mio in de eerste helft van het boekjaar 2017-2018 in vergelijking met dezelfde periode van het boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen.

Balans en winst- en verliesrekening

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van EUR 1.071,36 mio naar EUR 1.152,55 mio. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met EUR 82,43 mio, een variatie in de reële waarde van EUR 0,77 mio, en overdracht naar de activa aangehouden voor verkoop ten belope van EUR 2,03 mio. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van EUR 5,69 mio naar EUR 6,57 mio. 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 EUR 2,03 mio activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in de eerste helft van het boekjaar 2017-2018 en voor EUR 1,90 mio activa verkocht.

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 562,68 mio en bestaan voor EUR 540,37 mio uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 4,33 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 EUR 75,43 mio en bestaan voor EUR 14,70 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,95 mio, geraamde belastingschulden voor EUR 0.79 mio, te ontvangen facturen voor EUR 7,75 mio en exit taken ten belope van EUR 4,16 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 53,64 mio. Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van EUR 11,50 mio tot EUR 0,23 mio.

Op 30 september 2017 bedraagt het EPRA resultaat (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) EUR 21,98 mio, een stijging van 18,62% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

C. Boekjaar 2016-2017 in vergelijking met boekjaar 2015-2016

Investeringsconclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2016-2017 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 67,11 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 1,99 mio in boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen en dalen met EUR 0,05 mio 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 EUR 4,23 mio gestegen zijn.

Balans en winst- en verliesrekening

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

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 511,23 mio en bestaan voor EUR 485,33 mio 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 EUR 61,14 mio en bestaan voor EUR 11,98 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,36 mio, geraamde belastingschulden voor EUR 0,75 mio, te ontvangen facturen voor EUR 6,21 mio en exit taksen ten belope van EUR 4,33 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 30,91 mio.

Op 31 maart 2017 bedraagt het EPRA resultaat (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) EUR 39,16 mio, een stijging van 7,24% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

D. Boekjaar 2015-2016 in vergelijking met boekjaar 2014-2015

Investeringsconclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2015-2016 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 155,06 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 6,90 mio in boekjaar 2015-2016 als gevolg van deze investeringen en dalen met EUR 0,23 mio in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2015 zouden de huurinkomsten met EUR 10,86 mio gestegen zijn.

Balans en winst- en verliesrekening

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van EUR 837,12 mio naar EUR 1.000,80 mio. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met EUR 163,15 mio en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van EUR 3,97 mio. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van EUR 4,82 mio naar EUR 8,22 mio. 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 EUR 10,87 mio activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2015-2016 en voor EUR 7,49 mio activa verkocht.

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 456,18 mio en bestaan voor EUR 428,02 mio uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 4,17 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en uitgestelde belastingen. De kortlopende verplichtingen bedragen EUR 85,27 mio en bestaan voor EUR 21,07 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,81 mio, geraamde belastingsschulden voor EUR 0,59 mio, te ontvangen facturen voor EUR 6,17 mio en exit taksen ten belope van EUR 13,22 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 42,60 mio.

Op 31 maart 2016 bedraagt het EPRA resultaat (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) EUR 36,47 mio, een stijging van 27,40% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

E. Boekjaar 2014-2015 in vergelijking met boekjaar 2013-2014

Investerings conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2014-2015 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 84,75 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 2,17 mio in boekjaar 2014-2015 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2014 zouden de huurinkomsten met EUR 4,39 mio gestegen zijn.

Balans en winst- en verliesrekening

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van EUR 745,92 mio naar EUR 837,12 mio. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met EUR 99,41 mio en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van EUR 9,19 mio. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van EUR 4,38 mio naar EUR 4,82 mio. 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 EUR 5,91 mio activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2014-2015 en voor EUR 5,47 mio activa verkocht.

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 379,22 mio en bestaan voor EUR 340,38 mio uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps), uitgestelde belastingen en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest NV die nog niet in het bezit zijn van Retail Estates.

Op 31 maart 2015 bedraagt het EPRA resultaat (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) EUR 28,63 mio, een stijging van 14,18% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie Niet van toepassing.
B.9	Winstprognose of –raming De Vennootschap doet geen winstprognoses of winstramingen. De Vennootschap publiceert wel een dividendverwachting. Retail Estates NV stelt als streefdoel een dividend van EUR 3,60 bruto voorop voor het boekjaar 2017/2018 (zie ook Element C.7. De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geen winstverwachting inhoudt.
B.10	Voorbehoud betreffende de historische financiële informatie De verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud voor wat betreft de drie jaren voorafgaand aan dit prospectus.
B.11	Verklaring over het werkkapitaal De Vennootschap meent dat zij, rekening houdend met haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal te dekken, met inbegrip van de bestaande projecten in de loop van de komende twaalf maanden vanaf de Datum van het Prospectus.

Afdeling C. Effecten

Element	
C.1	<p>Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig security identification number</p> <p>Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort, volledig volgestort, met stemrecht, en zonder aanduiding van nominale waarde. Ze hebben dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen.</p> <p>De Nieuwe Aandelen nemen op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de Bestaande Aandelen. Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het boekjaar 2017/2018 dat een aanvang nam op 1 april 2017 en werd afgesloten op 31 maart 2018 als voor het lopende boekjaar 2018/2019 dat aanvang op 1 april 2018 en een einde neemt op 31 maart 2019.</p> <p>De Nieuwe Aandelen zullen bijgevolg worden uitgegeven met coupon nr. 26 en volgende aangehecht (coupon nr. 25 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten).</p> <p>De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde ISIN-code hebben als de Bestaande Aandelen (ISIN-code BE0003720340). De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970161643.</p>
C.2	<p>Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven</p> <p>EUR.</p>
C.3	<p>Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben</p> <p>Op Datum van het Prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 9.489.661 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.</p>
C.4	<p>Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten</p> <p>Stemrecht:</p> <p>Elk Aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting. De aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht. De Vennootschap is op datum van het Prospectus geen eigenaar van eigen Aandelen, noch heeft zij eigen Aandelen in haar voordeel in pand gegeven.</p> <p>De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.</p> <p>Dividenden:</p> <p>Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend. Ook de Nieuwe Aandelen geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het boekjaar 2017/2018 dat een aanvang nam op 1 april 2017 en werd afgesloten op 31 maart 2018 als voor het lopende boekjaar 2018/2019 dat aanvang op 1 april 2018 en een einde neemt op 31 maart 2019, en worden bijgevolg uitgegeven met coupon nr. 26 en volgende aangehecht (coupon nr. 25 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten).</p> <p>Dividenden met betrekking tot het reeds afgesloten boekjaar 2017/2018</p> <p>De op 23 juli 2018 geplande jaarvergadering van de Vennootschap zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2017/2018 besluiten over het jaardividend 2017/2018. De Raad van Bestuur zal een jaardividend 2017/2018 voorstellen van EUR 3,60 bruto (EUR 2,52 netto na inhouding van 30% roerende voorheffing).</p> <p>Het moet worden opgemerkt dat coupon nr. 26 geen dividend, interimdividend of tussentijds dividend vertegenwoordigt, maar eerder een recht, dat voorwaardelijk is aan de beslissing van de jaarvergadering 2017/2018 om de enkelvoudige jaarrekening 2017/2018 (waaruit voldoende winst voor de uitbetaling van het voorgestelde jaardividend 2017/2018 blijkt) goed te keuren, met inbegrip van het voorgestelde jaardividend 2017/2018.</p>

Dividenden met betrekking tot het lopende boekjaar 2018/2019

Net zoals in de vorige jaren verwacht Retail Estates NV dat het dividend voor het boekjaar 2018/2019 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. De Vennootschap verwacht dat de uitkeringsgraad ("pay-out ratio") minder dan 100% zal bedragen. Indien de bedrijfskasstroom voor het boekjaar 2018/2019 (tegen de huidige verwachtingen in) onvoldoende zou zijn om dit dividend mogelijk te maken, kan de Vennootschap indien zij dit wenst putten uit de beschikbare reserves (in de zin van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen). De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geenszins een winstverwachting inhoudt.

Rechten in geval van vereffening:

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

Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht bij kapitaalverhoging in geld:

In overeenstemming met de GVV-Wet van 12 mei 2014, bepalen de statuten van de Vennootschap dat bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van vennootschappen aan de aandeelhouders, kan worden beperkt of opgeheven, maar enkel als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient aan volgende voorwaarden te voldoen: (i) het dient betrekking te hebben op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd en (iv) deze inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Dit recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voorzover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Conversievoorwaarden:

Overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de Vennootschap en artikel 462 W.Venn., kan iedere Aandeelhouder op elk moment vragen dat zijn Aandelen, op eigen kosten, worden omgezet in aandelen of naam of gedematerialiseerde aandelen.

C5	<p>Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten</p> <p>Er bestaan geen andere beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Bestaande Aandelen en de Nieuwe Aandelen dan deze die van rechtswege gelden en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap zich heeft verbonden in het kader van deze transactie. Met betrekking tot de Nieuwe Aandelen werden geen "lock-up" verbintenissen aangegaan.</p>
C.6	<p>Toelating tot de handel en plaats van de notering</p> <p>Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting zullen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen handelbaar zijn vanaf 27 april 2018, onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE0003720340).</p> <p>Er werd tevens een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten gedurende de volledige Inschrijvingsperiode. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970161643.</p>

C.7	<p>Beschrijving van het dividendbeleid</p> <p>Overeenkomstig artikel 13, §1 van het GVV-KB van 13 juli 2014 dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting, bepaald conform het GVV-KB van 13 juli 2014; en • de netto-vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals bepaald in het GVV-KB van 13 juli 2014. <p>Hoewel de Vennootschap het statuut van openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.</p> <p>De Raad van Bestuur kan, op zijn eigen verantwoordelijkheid, overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 31 van de statuten van de Vennootschappen beslissen tot betaling van interimdividenden. Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, vervalt het recht om de dividenden betreffende de Aandelen te innen op basis van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, vijf jaar na de uitkeringsdatum. Vanaf die datum is de Vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen.</p>
-----	---

Afdeling D. Risico's

Element	
D.1	<p>Risico's in verband met de Groep en haar activiteiten</p> <p>Marktrisico's</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risico verbonden aan de investeringsmarkt voor perifere winkels en retailparken: De verminderde vraag van investeerders naar perifeer winkelvastgoed kan een negatieve impact hebben op de waardering van de portefeuille die tot een daling van het eigen vermogen en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap zou kunnen leiden. – Inflatierisico: De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren. Het 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. – Deflatierisico: Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft, hetgeen kan leiden tot een daling van de huurinkomsten van de Vennootschap. – Risico verbonden aan e-commerce: Het toenemende belang van e-commerce kan een impact hebben op de bestaande verkoopkanalen. Dit kan leiden tot een verminderde vraag naar fysieke winkels of tot een verminderde vraag naar grote winkeloppervlakten (die het voornaamste gedeelte van de vastgoedportefeuille van de Groep vertegenwoordigen) doordat er veel minder fysieke stock in de winkel aanwezig is. Het effect van de impact wordt ook beïnvloed door het retail segment waarin de huurder actief is. – Risico verbonden aan externe factoren en schadegevallen: De Groep is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van externe factoren en ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld terreurdreiging, vandalisme, brand en explosie) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Mocht zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Groep voordoen, zou dit aanzienlijke financiële gevolgen voor de Groep kunnen hebben door stijging van de verzekeringspremies.

- **Risico verbonden aan conjuncturele bewegingen:** Wijzigingen in de voornaamste macro-economische indicatoren of een algemene economische vertraging die zich zou voordoen in één of meer van deze markten, kan een negatieve weerslag hebben op onder meer de huurwaarden en bezettingsgraad, de ontwikkeling van de rentetarieven, de ontwikkeling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de solvabiliteit van de huurders van de Vennootschap. Operationele en vastgoedgebonden risico's waar de Vennootschap is aan blootgesteld.
- **Risico verbonden aan macro-economische factoren:** Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kan leiden tot een moeizamere toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/ eigen vermogen op te halen of minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.

Operationele en vastgoedgebonden risico's

- **Risico van leegstand en verlies van huurinkomsten:** Door een verhoging van de leegstand en kosten van herverhuring kunnen de huurinkomsten en de cash-flow aangetast worden. Een mogelijke daling van de bezettingsgraad brengt ook een daling van de reële waarde van de niet verhuurde panden met zich mee en als gevolg ook een daling van de NAW (dit is de netto-actiefwaarde) en een stijging van de schuldgraad.
- **Risico van verhuurbaarheid:** De Groep is onderhevig aan het risico van een mogelijke vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.
- **Risico verbonden aan de bouwkundige staat van de gebouwen:** De Groep is onderhevig aan risico's in verband met de bouwkundige staat van haar vastgoedportefeuille zoals: (i) het aanwezig zijn van verborgen gebreken in de bouwkundige staat van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille; en (ii) de veroudering en slijtage van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille
- **Risico verbonden aan acquisities:** De Groep is onderhevig aan het risico dat vrijkomt bij acquisities door overname (en daaropvolgende opslorping in de Vennootschap) van vastgoedvennootschappen. Het is niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Groep worden overgedragen, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.
- **Risico verbonden aan bodemvervuiling:** De milieurisico's waaraan de Groep, als eigenaar van vastgoed, blootgesteld is, betreffen onder meer risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en risico's verbonden aan de aanwezigheid van overeenkomstig de geldende wetgeving verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten en koudegroepen die cfk's bevatten. Indien dergelijke milieurisico's zich voordoen, dan zou dit aanzienlijke financiële gevolgen kunnen hebben voor de Groep (bodemsaneringswerken, asbestverwijdering, enz.).
- **Risico verbonden aan de verkeersinfrastructuur:** Perifeer winkelvastgoed wordt per definitie hoofdzakelijk via gewestwegen ontsloten. In functie van de verkeersveiligheid wordt geregeld de wegenis heraangelegd met nieuwe rotondes, fietspaden, tunnels en dergelijke. Het resultaat van een dergelijke heraanleg komt meestal de commerciële waarde van winkelpanden ten goede, vermits de verkeersstroom vaak vertraagd wordt en de omgeving van de winkelpanden veiliger wordt. Het is evenwel niet uit te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden, doordat de toegang bemoeilijkt wordt.
- **Risico verbonden aan het sleutelpersoneel:** rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers (26), is de Groep in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld. Het verlies van kerncompetenties door de vennootschap kan ertoe leiden dat een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt worden.
- **Risico verbonden aan ICT en fraude:** Er bestaat een risico op operationele verliezen als gevolg van het falen van interne processen, interne systemen, en menselijke fouten of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, cybercriminaliteit,...). Dit kan leiden tot een financieel verlies, diefstal van gevoelige gegevens of onderbreking van de activiteit.

Reglementaire risico's

- **Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering:** Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering: nieuwe (Europese, nationale, federale, regionale of lokale) regelgeving of veranderingen in de bestaande regelgeving (al dan niet vanuit een louter politieke oogpunt) of een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie of de hoven en rechtbanken, kunnen haar rendement en de reële waarde van het patrimonium aanzienlijk negatief beïnvloeden. Zo bijvoorbeeld de exit tax verschuldigd bij (o.m.) fusie, berekend o.b.v. een Circulaire van de Belgische belastingadministratie, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen.
- **Risico's verbonden aan de niet-naleving van de regelgeving:** Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de Vennootschap, de Vennootschap zelf, of de leidinggevendenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen.
- **Vergunningen:** Het risico bestaat dat de Groep niet over de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden beschikt. Dit heeft mogelijks een impact op de waarde van het vastgoed. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Dit proces kan tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.
- **Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV:** In haar hoedanigheid van openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan bepalingen die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. De Vennootschap zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Als openbare GVV is Retail Estates NV blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels. In dat geval verliest Retail Estates NV het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van gereguleerde vastgoedvennootschappen, loopt ze het risico dat haar kredieten vervroegd opeisbaar worden en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap en de Groep in haar geheel.
- **Risico's verbonden aan het statuut van institutionele GVV:** Op Datum van het Prospectus heeft Retail Estates NV de controle over één institutionele GVV, m.n. Retail Warehousing Invest, welke onderworpen is aan bepalingen die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. Het voornaamste risico verbonden aan dit statuut is het verlies van het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van een GVV, het risico op vervroegde opeisbaarheid van kredieten en een mogelijk negatieve impact op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van Retail Warehousing Invest NV en de Groep in haar geheel.

Financiële risico's

- **Liquiditeitsrisico:** De Groep is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien. Hierdoor zou Retail Estates in de onmogelijkheid kunnen komen om acquisities of ontwikkelingen te financieren of intresten, kapitaal of operationele kosten terug te betalen, en geconfronteerd kunnen worden met een verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges. Dit zou een negatieve impact op resultaat en cash-flows tot gevolg kunnen hebben.
- **Risico verbonden aan volatiliteit van de rentevoeten:** De Vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten. Dit kan mogelijks leiden tot een verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit.
- **Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen:** Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een rente-afdekkingsinstrument met een financiële instelling, doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze financiële instelling.
- **Risico verbonden aan de covenants van de financieringscontracten:** De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredieten worden herzien, opgezegd of aan een vervroegde terugbetalingsverplichting worden onderworpen, indien zij de verbintenissen ("covenants") niet zou nakomen die bij ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde voorwaarden of financiële ratio's te respecteren. De Vennootschap is in geval van bepaalde wanprestaties zoals omschreven in de uitgiftevoorwaarden, eveneens blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting van de obligaties.

D.3

Risico's verbonden aan de Aandelen

- **Risico's verbonden aan het beleggen in de Nieuwe Aandelen:** Beleggen in de aangeboden aandelen houdt risico's in die kunnen leiden tot een verlies van de gehele investering in de aangeboden aandelen.
- **Liquiditeit van het aandeel:** Het Aandeel wordt gekenmerkt door een vrij beperkte liquiditeit. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Nieuwe Aandelen zou ontwikkelen.
- **Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten:** Er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt zal zijn.
- **Niet (correct) uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten:** De Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 23 april 2018 (16u00), geen gebruik werd gemaakt, of waarvoor de Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, overeenkomstig hetgeen wordt uiteengezet in Hoofdstuk 8.1.3, "Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan", zullen na deze datum niet langer kunnen worden uitgeoefende door de personen die ze aanhouden.
- **Verwatering van Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen:** In het kader van de Verrichting zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet (volledig) uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering.
- **Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de Aandelen:** Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de aandeelhouders van de Vennootschap (die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen, in geval van een inbreng in geld).
- **Volatiliteit van de aandelenkoers en rendement van het Aandeel:** Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap alsook bepaalde politieke, economische, monetaire en/of financiële factoren, die buiten de controle van de Vennootschap liggen, kunnen een aanzienlijk effect hebben op de koers van de Aandelen om redenen die niet noodzakelijkerwijze in verband staan met de operationele resultaten van de Vennootschap.
- **Verkoop van Aandelen door aandeelhouders van de Vennootschap en schommelingen van de koers van de Aandelen of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten:** De verkoop van een bepaald aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten op de markt of de indruk dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan een negatief effect hebben op de koers van de Aandelen en op de koers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten.
- **Geen minimumbedrag voor de Verrichting:** Als er niet volledig op de Verrichting zou worden ingeschreven, dan heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van EUR 123.365.580. Daarnaast heeft de Vennootschap ook de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de Verrichting in te trekken of op te schorten. Het is dus mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap na de Verrichting zou beschikken en de aanwending van de opbrengst van de Verrichting lager zou zijn, of ontoereikend zou zijn om haar schuldgraad voldoende af te kunnen bouwen om vervolgens haar groeistrategie (zoals verder uiteengezet onder Element E2a) volledig in de praktijk te kunnen brengen, en/of de Vennootschap een beroep zal moeten doen op bijkomende financiering.
- **Intrekking van de inschrijving:** Inschrijvingen op de Nieuwe Aandelen zijn bindend en kunnen niet worden ingetrokken. Indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode, wanneer toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zullen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten niet kunnen delen in het Excedentair Bedrag en zullen zij niet op andere wijze gecompenseerd worden, met inbegrip van de aankoopprijs (en alle aanverwante kosten) betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scripts te verwerven.
- **Risico's verbonden aan effecten- en sectoranalisten:** Indien effecten- of sectoranalisten niet langer of niet regelmatig onderzoeksrapporten over de Vennootschap publiceren of indien zij hun aanbevelingen over de Aandelen in ongunstige zin wijzigen, kan de marktprijs en het handelsvolume van de Aandelen dalen.
- **Risico's verbonden aan de vereffening en de verrekening (clearing and settlement):** Een niet correcte uitvoering van orders zou ertoe kunnen leiden dat kandidaat-beleggers de aangeboden aandelen niet of slechts gedeeltelijk verkrijgen.
- **Risico's verbonden aan wisselkoersen:** Beleggers wiens belangrijkste valuta niet de Euro is, worden onderhevig aan het wisselkoersrisico wanneer ze in de Aandelen beleggen.

- **Risico's verbonden aan de Financiële Transactietaks ("Financial Transaction Tax"):** De verkoop, aankoop of ruil van Aandelen kan onderworpen zijn aan de financiële transactietaks.
- **Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België:** De aandeelhouders van de Vennootschap in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van Aandelen met toepassing van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties.
- **Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving:** Er bestaan verschillende bepalingen in het Wetboek van vennootschappen en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht die op de Vennootschap van toepassing kunnen zijn en die een ongevraagd overnamebod, fusie, wijziging in het management of andere controlewijzigingen, moeilijker maken.
- **Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen:** Bepaalde overdracht- en verkoopbeperkingen, die van toepassing zijn ingevolge het feit dat de Vennootschap de Aandelen niet heeft geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetten van andere jurisdicties, kunnen het vermogen van de aandeelhouders van de Vennootschap beperken om hun Aandelen te verkopen of op een andere manier over te dragen.

Afdeling E. Aanbieding

Element	
E.1	<p>Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van de uitgifte/aanbieding, met inbegrip van de geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend</p> <p>Indien er volledig op de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de bruto-opbrengst van de Verrichting (Inschrijvingsprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) EUR 123.365.580.</p> <p>De netto-opbrengsten van de Verrichting worden geschat op EUR 121.065.580. De kosten van de Verrichting ten laste van Retail Estates NV worden geschat op circa EUR 2,3 mio en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA, Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, de vergoeding van de Managers, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van (de Samenvatting van) het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.</p> <p>De vergoeding van de Managers is vastgesteld op circa EUR 1,75 mio indien er volledig op de Verrichting wordt ingeschreven.</p>

E.2a	<p>Redenen voor de aanbieding, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten</p> <p>Bij volledige inschrijving op de Verrichting bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) EUR 123.365.580 en bedraagt de netto-opbrengst ongeveer EUR 121.065.580 mio. Retail Estates NV is van plan om de netto-opbrengsten van de Verrichting te gebruiken om haar schuldgraad terug te brengen naar een niveau van $\pm 50\%$ (in de hypothese dat op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven), en zo haar groeistrategie verder te zetten en dus haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden, binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 50 tot 55% die de Raad van Bestuur nastreeft (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende kortere periodes kan worden overschreden). Ter herinnering: de schuldgraad van de Groep bedroeg 58,80% op 31 december 2017.</p> <p>Op Datum van het Prospectus heeft de Vennootschap diverse mogelijke investeringsopportuniteiten van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen preciezere informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van deze mogelijke investeringsdossiers vandaag reeds onherroepelijk en onvoorwaardelijke (materiële) verbintenissen van de Vennootschap uitmaken. De Vennootschap is permanent in de markt actief om investeringsopportuniteiten te identificeren die betrekking hebben op reeds opgerichte winkelpanden die als investering worden aangeboden door promotoren of vastgoedinvesteerders. Dergelijke investeringen vormen het grootste deel van de vastgoedinvesteringen die de Vennootschap in de voorbije 20 jaar heeft verricht.</p> <p>De Vennootschap zal de netto-opbrengsten van de Verrichting investeren in aangekondigde en nieuwe vastgoedinvesteringen voor ongeveer EUR 86,92 mio en zal met het saldo - in een eerste fase - haar financiële schuld verminderen met ongeveer EUR 36,48 mio.</p> <p>Aangekondigde investeringen</p> <p>Retail Estates heeft op 26 maart 2018 een overeenkomst onder opschortende voorwaarde ondertekend met het oog op de verwerving van een retailpark gelegen aan de rand van één van de 4 grootsteden die samen de “Randstad Holland” uitmaken. Het retailpark bestaat uit 22 winkelpanden en 2 horecazaken die samen een bebouwde oppervlakte van 28.706 m² vertegenwoordigen. De totale investering bedraagt EUR 47 mio en levert een netto huur van EUR 3,13 mio op, wat een aanvangsrendement van 6,66 % oplevert. De fair value van deze investering bedraagt volgens vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield EUR 43,30 mio.</p> <p>Deze overeenkomst is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van financiering door Retail Estates.</p> <p>Verder wordt een mogelijke desinvestering door verkoop van het retailpark te Zwolle (Nederland) overwogen. Dit retailpark, dat in december 2017 werd verworven, vertegenwoordigt een fair value van EUR 26,6 mio en levert een huurincasso van EUR 2,01 mio op. Een verkoopprocedure werd opgestart naar aanleiding waarvan aan een potentiële koper een exclusiviteit werd toegekend om deze toe te laten een due diligence uit te voeren en naderhand een bindend bod voor te leggen.</p> <p>Een aantal projecten en optimalisaties van de vastgoedportefeuille zijn in uitvoering en zullen binnen 12 maanden geheel of gedeeltelijk gerealiseerd worden. Een overzicht van de belangrijkste gaat hieronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uitbreiding van het winkelpark van de Vennootschap in Barchon: er zal circa 1.000 m² bijgebouwd worden voor 1 of 2 extra winkelunits. Dit project werd opgestart in juni 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 0,57 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,20 mio investeringen verwacht. • winkelproject op maat voor Aldi in Nijvel (2.000 m²): deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkeloppervlakte met ondergrondse parking en roltrappijlen. Dit project werd opgestart in september 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 0,40 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 2,06 mio investeringen verwacht. • uitbreiding van een bestaand winkelpark met 9.500 m² in Frameries. Het bestaande retailpark is een recent gebouwd complex dat in een dicht bevolkte regio tussen Mons (Bergen) en de Franse grens uitgebouwd werd tot een sterke aantrekkingspool. De 8 winkels die sinds 2012 geopend werden vertegenwoordigen ca. 10.000 m² winkeloppervlakte. De Vennootschap heeft de aangrenzende projectgronden verworven en zal de resterende 9.500 m² realiseren in de komende 12 maanden. Er werd een aanvang genomen met dit project in januari 2018. Er werd voor dit project reeds 0,27 mio EUR geïnvesteerd, en er worden nog EUR 5,23 mio investeringen verwacht.
------	---

- uitbreiding van een bestaande winkel in Hasselt, voor één van de bestaande huurders van de Vennootschap. Dit project zal opgestart worden in augustus 2018. Er werd voor dit project reeds EUR 0,017 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,01 mio investeringen verwacht.
- uitbreiding en vernieuwing van een winkelloppervlakte van 2.000 m² in Gentbrugge voor Brantano. Dit project heeft een aanvang genomen in februari 2018. Er werd voor dit project reeds EUR 0,09 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,01 mio investeringen verwacht.
- project in Halle om grond naast een bestaande winkel te kopen voor verdere uitbreiding. Dit project is opgestart in maart 2018. De verwachte investering bedraagt EUR 0,95 mio.
- Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte investering voor deze projecten bedraagt EUR 2,08 mio.

De totale nog te verwachten investering van de bovenstaande projecten bedraagt EUR 13,52 mio.

De Vennootschap heeft ook plannen om haar bestaand winkelcomplex te Wetteren, “Frunpark Wetteren” uit te breiden, na het bekomen van de nodige vergunningen. De totale operatie bestaat in de creatie van circa 9.000 m² bruto winkelloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking en een verwachte totale investering van EUR 14,40 mio. De verwachte realisatie van dit project is juni 2019.

Verder wenst de Vennootschap tevens te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit voor haar eigen rekening. Er zal voorzien worden in de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m² ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes, met een verwachte bijkomende investering van EUR 12 mio. De realisatie wordt verwacht tegen februari 2019.

Tenslotte zal de Vennootschap ook actief de Nederlandse markt verder bekijken.

Afbouw schuldpolitie

In afwachting van de aanwending van deze bedragen zal de Vennootschap in eerste fase haar schuldpolitie bij de banken van de Groep verminderen. De Vennootschap is meer bepaald voornemens om voornamelijk uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietfaciliteiten terug te betalen, teneinde de opbrengsten van de Verrichting niet ongebruikt te laten voor zover er geen onmiddellijk te financieren projecten zijn en om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen, met dien verstande dat de Vennootschap opnieuw leningen kan afroepen onder die kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei (het voorgaande is echter onder voorbehoud van het mogelijk gebruik van een deel van de opbrengsten van de Verrichting ter definitieve terugbetaling van bepaalde kredieten die vervallen binnen een periode van 12 maanden na de Datum van het Prospectus. Op 31 december 2017 heeft de Vennootschap voor EUR 0,47 mio langlopende kredieten die vervallen binnen het jaar. EUR 319,61 mio kredieten vervallen tussen 2 en 5 jaar en EUR 394,51 mio kredieten vervallen op meer dan 5 jaar.

Op langere termijn is het de intentie van Retail Estates NV om op basis van het versterkte eigen vermogen, en met bijkomende geconfirmeerde kredietfaciliteiten die mogelijk zouden moeten worden gemaakt door deze versterking van het eigen vermogen, haar groei-strategie voort te zetten en daartoe opportuniteiten te zoeken in de vastgoedmarkt die haar portefeuille van Belgische en Nederlandse winkelpanden aanvullen. In de veronderstelling van een leverage van 50% op de netto-opbrengsten van de Verrichting (gegeven het huidige streven naar een schuldgraadvork van 50 tot 55%), zou de Verrichting, bij volledige inschrijving, en indien de bijkomende kredietfaciliteiten kunnen worden bekomen, op termijn een groei van de portefeuille met EUR 242,14 mio toelaten.

Het pro-forma effect van de Verrichting (indien er volledig op wordt ingeschreven) op de schuldgraad van 58,80% op 31 december 2017, zou een daling van de schuldgraad tot 49,69% zijn. Rekening houdend met de lopende verbeteringswerken aan vastgoed in portefeuille en de hierboven vermelde nieuwe projecten die zullen worden gerealiseerd voor eind maart 2019 (EUR 60,52 mio) en de terugbetaling (in een eerste fase) van financiële schulden, en uitgaande van een rotatie in de portefeuille in lijn met de vorige jaren, raamt de Vennootschap dat deze pro-forma schuldgraad (per 31 maart 2019) zou dalen tot 53,65%. Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat deze pro-forma berekening geen rekening houdt met de impact van werkkapitaalbehoeften, de bedrijfsresultaten, waardewijzigingen van de portefeuille, schommelingen in de rentevoeten, enz. op de totale activa of op de financiële schuldpolitie van de Vennootschap, en dus op de schuldgraad.

	<p>Op de Datum van deze samenvatting kan Retail Estates NV niet met zekerheid alle specifieke toepassingen van de opbrengst van de Verrichting voorspellen, of de bedragen die daadwerkelijk zullen worden besteed of gealloceerd aan de hierboven vermelde toepassingen. De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, onder meer in functie van de evolutie van de schuldgraad van de Groep, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengsten van de Verrichting en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.</p>
E.3	<p>Beschrijving van de voorwaarden van de aanbieding</p> <p>1. Algemene modaliteiten van de Verrichting:</p> <p>De “Verrichting” bestaat uit een openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten in België (het “Aanbod”) en uit een vrijgestelde private plaatsing van de Scrips in de vorm van een “<i>accelerated bookbuilding</i>” of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek, uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met <i>Regulation S</i> van de <i>US Securities Act</i> van 1933 (de “Private Plaatsing”).</p> <p>De Raad van Bestuur heeft op 10 april 2018 beslist om het kapitaal van Retail Estates NV te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, met toepassing van artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal EUR 123.365.580, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht aan de Bestaande Aandeelhouders.</p> <p>Artikel 26, §1 van de GVV-Wet bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 minimaal drie beursdagen bedragen. <p>Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.</p> <p>Vanuit praktisch oogpunt verschillen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zoals gemodaliseerd in de Verrichting, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van de Verrichting verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen. Meer bepaald zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende Bestaande Aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij tijdens de Inschrijvingsperiode vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 12 kalenderdagen in plaats van 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.</p> <p>De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in de mate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips. De vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging zal naar verwachting plaatsvinden op 27 april 2018.</p>

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

- De goedkeuring van het Prospectus en de statutenwijziging (die voortvloeit uit de kapitaalverhoging) door de FSMA en de overmaking ervan aan de AFM en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006;
- De ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst uit hoofde van één van haar bepalingen (zie Hoofdstuk 8.4.3, “Plaatsingsovereenkomst”); en
- De bevestiging van de notering van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam na hun onthechting respectievelijk uitgifte

De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten

2. Maximumbedrag van de Verrichting:

Indien op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) EUR 123.365.580, en worden bijgevolg maximum 1.897.932 Nieuwe Aandelen uitgegeven.

Als op de Verrichting niet volledig wordt ingeschreven, heeft de Vennootschap het recht om het kapitaal slechts te verhogen voor het bedrag waarop daadwerkelijk werd ingeschreven. Het bedrag van de Verrichting en het aantal Nieuwe Aandelen waarop daadwerkelijk werd ingeschreven, zal worden bevestigd middels een persbericht. De kapitaalverhoging zal worden vastgesteld ten belope van het bedrag waarvoor op de Verrichting is ingeschreven en voor zover de plaatsingsovereenkomst tussen Retail Estates NV en de Managers wordt ondertekend. Er werd geen minimumbedrag bepaald voor de Verrichting, zij het dat bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich ertoe hebben verbonden in te schrijven op een bepaald minimum aantal Nieuwe Aandelen (zie ook verder onder punt 11, “Plan voor het op de markt brengen en toewijzing van de Aandelen”).

3. Inschrijvingsprijs en Inschrijvingsratio:

De Inschrijvingsprijs bedraagt EUR 65,00. De Inschrijvingsprijs werd bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door KBC Securities en Belfius Bank, op 10 april 2018, onder meer op basis van de koers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door de Managers, in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.

Bestaande Aandeelhouders en beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode op onherleidbare wijze inschrijven op Nieuwe Aandelen volgens de Inschrijvingsratio van 1 Nieuw Aandeel voor 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten in hun bezit en betaling in cash van de Inschrijvingsprijs van EUR 65,00 per Nieuw Aandeel.

De Inschrijvingsprijs is hoger dan de netto-waarde per aandeel (IFRS) van het aandeel Retail Estates op 31 december 2017 (EUR 57,93), en de netto-waarde per aandeel (EPRA) van het aandeel Retail Estates op 31 december 2017 (EUR 59,48).

De Inschrijvingsprijs ligt 10,34% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 10 april 2018 (die EUR 72,50 bedroeg). Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs (‘TERP’) EUR 71,25, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht EUR 1,25, en de korting van de Inschrijvingsprijs ten opzichte van TERP 8,77%.

Een deel van de Inschrijvingsprijs voor het totale aantal Nieuwe Aandelen gelijk aan de fractiewaarde van de Bestaande Aandelen van de Vennootschap, d.i. (afgerond) EUR 22,50, vermenigvuldigd met het totale aantal Nieuwe Aandelen (en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent), zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het overige deel van de totale Inschrijvingsprijs, zal worden geboekt als uitgiftepremie. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle Aandelen (zowel de Nieuwe Aandelen als de Bestaande Aandelen) zal tenslotte worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij voortaan dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.

4. Inschrijvingsmodaliteiten

- *Inschrijvingsperiode*

De inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, zijnde van 12 april 2018 (vanaf 9u00) tot en met 23 april 2018 (16u00). De Inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten.

- *Verhandeling van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht*

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 25 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 11 april 2018 na de sluiting van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam worden onthecht, en kan gedurende de volledige Inschrijvingsperiode afzonderlijk van de Bestaande Aandelen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (ISIN-code BE0970161643).

De Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen:

- 1° De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 23 april 2017 om 16u00 ontvangt en tijdig de totale inschrijvingsprijs betalen (zoals hieronder vermeld).

BELANGRIJK: De totale Inschrijvingsprijs van het aantal Nieuwe Aandelen waarop een Bestaande Aandeelhouder die zijn Aandelen op naam houdt, wenst in te schrijven (d.i. de Inschrijvingsprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) dient uiterlijk op 24 april 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen (creditering). Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Bij gebreke aan een tijdige betaling (creditering) op voormelde rekening worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten immers geacht niet te zijn uitgeoefend en zullen deze in de vorm van Scrips door de Managers te koop worden aangeboden via de Private Plaatsing. Om bijgevolg te verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap.

- 2° De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 18 april 2018 om 18u00 ontvangt.

Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod via een aankoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten, dienen een aankooporder voor Onherleidbare Toewijzingsrechten en een gelijktijdig inschrijvingsorder voor Nieuwe Aandelen in te dienen bij hun financiële tussenpersoon.

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

Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per Nieuw Aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten indienen bij de Managers. Voor de gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 25 uit hun effectenrekening boeken. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

De personen die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 23 april 2018, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

- De Private Plaatsing van de Srips

De op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode (i.e., 23 april 2018) niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zullen worden gekwalificeerd als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en automatisch worden omgezet in een gelijk aantal Srips. Deze Srips zullen worden verkocht door de Managers via een Private Plaatsing van Srips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbidding tot aankoop van de Srips of inschrijving op de onderliggende Nieuwe Aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

De Private Plaatsing van de Srips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 25 april 2018. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten, voorzien op 25 april 2018 (vóór beurs), zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf de opening van de beurs op 25 april 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting.

Aan de hand van een bookbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de Srips worden vastgesteld. Beleggers die Srips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

De netto-opbrengst van de verkoop van Srips, na aftrek van kosten uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het "**Excedentair Bedrag**"), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten. Het Excedentair Bedrag zal worden bekendgemaakt middels een persbericht van de Vennootschap op 25 april 2018 en zal aan de houders van coupon nr. 25 beschikbaar worden gesteld vanaf 30 april 2018 na voorlegging van coupon nr. 25. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Srips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Srips of dat er enig Excedentair Bedrag zal zijn. Retail Estates NV noch de Managers of enige andere persoon die de Srips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan Excedentair Bedrag uit de verkoop van Srips in de Private Plaatsing.

Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totaal aantal Srips minder bedraagt dan EUR 0,01, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap.

5. Intrekking of opschorting van de Verrichting:

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Verrichting voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er geen Plaatsingsovereenkomst wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Managers toelaat om hun verbintenis in het kader van de Plaatsingsovereenkomst te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van de Verrichting of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden (zie ook verder onder punt 13, "Plaatsingsovereenkomst").

Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Srips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoopprijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om

Onherleidbare Toewijzingsrechten aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken. Als de Vennootschap beslist om de Verrichting te herroepen of op te schorten, zal een persbericht worden gepubliceerd door de Vennootschap, en voor zover deze gebeurtenis wettelijk zou vereisen dat de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus publiceert, zal een aanvulling van het Prospectus worden gepubliceerd (dat zal dienen te worden goedgekeurd door de FSMA).

6. Verlaging van de inschrijving

Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.

De Scrips zullen, in overleg met de Vennootschap, door de Managers worden toegekend aan (inclusief de toewijzing in geval van overinschrijving) en verspreid onder de beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven Private Plaatsing, op basis van criteria zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het bedrag van de gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

7. Herroeping van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbieding of voor de levering van de effecten, indien dit tijdstip na de afsluiting van het Aanbod is gesitueerd.

Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod. Als gevolg hiervan zullen de houders van dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de Private Plaatsing van de Scrips. Echter, inschrijvers die hun order herroepen na het einde van de Private Plaatsing van de Scrips zullen worden geacht hun Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te hebben uitgeoefend en zullen dienovereenkomstig niet delen in enig Excedentair Bedrag en zullen op geen enkele andere wijze worden vergoed, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten of belastingen) die is betaald om enige Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen, aangezien de Onherleidbare Toewijzingsrechten die aan deze inschrijvingsorders verbonden zijn niet zullen worden aangeboden in de private plaatsing.

8. Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen:

De Inschrijvingsprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten. De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan gedematerialiseerde aandelen of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutatatum op 27 april 2018.

De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de Bestaande Aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief. In het bijzonder dient de Inschrijvingsprijs uiterlijk op 24 april 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen. Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Om te verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap.

<p>De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 27 april 2018. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan Aandelen op naam, zullen op of rond 27 april 2018 als Aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.</p> <p>9. Openbaarmaking van de resultaten van de Verrichting</p> <p>Een aankondiging van de resultaten van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten zal worden gedaan via een persbericht op 25 april 2018 (vóór beurs). Op de dag van publicatie van dit persbericht zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf opening van de beurs op 25 april 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting.</p> <p>De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 25 april 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.</p>	
10. Verwacht tijdschema van de Verrichting	
Principebesluit van de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	10 april 2018
Goedkeuring van het Prospectus en de Samenvatting door de FSMA, en overmaking van het Prospectus en de Samenvatting, samen met de goedkeuringsverklaring, door de FSMA aan de AFM en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006	10 april 2018
Persbericht ter aankondiging van de Verrichting, de modaliteiten van de Verrichting en de terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap	11 april 2018 (vóór beurs)
Onthechting coupon nr 25 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht vertegenwoordigt	11 april 2018 na beurs
Verhandeling van de Aandelen ex-Onherleidbaar Toewijzingsrecht	12 april 2018
Opening Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht en begin notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	12 april 2018
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	23 april 2018
Einde notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	23 april 2018
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de notering van het aandeel op vraag van de Vennootschap tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting	25 april 2018 (vóór beurs)
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	25 april 2018
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	25 april 2018
Persbericht met de resultaten van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips en hervatting van de notering van de Aandelen	25 april 2018
Betaling van de Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten in gedematerialiseerde vorm en Scrips	27 april 2018
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	27 april 2018
Levering van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	27 april 2018
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam	27 april 2018
Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering	27 april 2018
Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)	vanaf 30 april 2018
Publicatie resultaten boekjaar 2017/2018	18 mei 2018

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periodes die in het bovenstaande tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussels en Euronext Amsterdam hiervan op de hoogte brengen en beleggers hierover informeren middels een persbericht en op de website van de Vennootschap. Voor zover wettelijk vereist, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op het Prospectus publiceren.

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

- *Categorieën potentiële beleggers*

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten automatisch toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.

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

- *Landen waarin de Verrichting zal openstaan*

Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De Scrips worden door de Managers via de Private Plaatsing te koop aangeboden aan beleggers in het kader van een “accelerated bookbuilding” of versnelde vrijgestelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met Regulation S van de US Securities Act.

- *Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap*

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

Bestaande Aandeelhouder	Aantal uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	Aantal Nieuwe Aandelen
Leasinvest Real Estate Comm. VA	993.686	198.737
Belfius Insurance NV	560.000	112.000
KBC Verzekeringen NV	282.424	56.484
Axa Belgium NV	636.572	127.314
Federale Verzekeringen	479.387	95.877
TOTAAL	2.952.069	590.412

EUR 38.376.780 van het totale bedrag van de Verrichting, zijnde 31,11% van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders.

De Vennootschap is verder niet op de hoogte van eventuele intenties van andere Bestaande Aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

- *Kennisgeving aan de inschrijvers*

Alleen de houders van Onherleidbare toewijzingsrechten die hun recht hebben uitgeoefend zijn, onder voorbehoud van voltooiing van het Aanbod, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 25 april 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

12. Plaatsing

De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van KBC Bank NV, CBC Banque NV, Belfius Bank NV, ING België NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht. De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen wordt verzorgd door KBC Bank, dat hiervoor een vergoeding ontvangt van EUR 10.000 per jaar.

13. Plaatsingsovereenkomst

De Vennootschap en de Managers verwachten een Plaatsingsovereenkomst af te sluiten, hetgeen naar verwachting zal plaatsvinden op of rond 25 april 2018, die de contractuele afspraken tussen hen omtrent de Verrichting zal bevatten.

Onder de bepalingen en voorwaarden die zullen worden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst, zal elk van de Managers er zich, afzonderlijk en niet-hoofdelijk, toe verbinden om in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen voor rekening van de houders van Aandelen die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en de beleggers die de Scrips geldig hebben uitgeoefend. De inschrijving op deze Nieuwe Aandelen zal gebeuren met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode geldig hebben uitgeoefend en door de beleggers die hun Scrips geldig hebben uitgeoefend in het Aanbod, wordt gewaarborgd, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven (zie Element E3).

Deze Nieuwe Aandelen, zullen door de Managers in de volgende verhoudingen worden onderschreven: KBC Securities NV 25%, Belfius Bank NV 25%, ING België NV 25% en Kempen & Co N.V. 25%.

De Managers zijn op geen enkele wijze verplicht Nieuwe Aandelen aan te kopen vóór de ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst (en dan alleen onder de bepalingen en voorwaarden daarvan).

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

De Plaatsingsovereenkomst zal bepalen dat elke Manager, na overleg met de Vennootschap en de andere Managers, het recht zal hebben om de Plaatsingsovereenkomst in bepaalde omstandigheden schriftelijk te beëindigen op of vóór de datum waarop de Nieuwe Aandelen zullen worden geleverd en toegelaten tot verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, zijnde in principe 27 april 2018, als één van volgende gebeurtenissen plaatsvindt:

- niet-ervulling van de opschortende voorwaarden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst,
- niet-naleving door de Vennootschap van haar belangrijke verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst,
- belangrijke inbreuken op enige verklaring of waarborg gegeven door de Vennootschap in de Plaatsingsovereenkomst, of
- andere specifieke omstandigheden omschreven in de Plaatsingsovereenkomst.

Indien er zich gebeurtenissen voordoen die aanleiding kunnen geven tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst en indien de Plaatsingsovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen, zullen de Managers bevrijd zijn van hun verplichting om in te schrijven op enige Nieuwe Aandelen. De Vennootschap kan het Aanbod dan intrekken of opschorten. In voorkomend geval zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren, die op voorhand door de FSMA dient te worden goedgekeurd.

E.4	<p>Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor de uitgifte/aanbieding</p> <p>De Managers zullen naar verwachting op of omstreeks 25 april 2018 een Plaatsingsovereenkomst afsluiten met Retail Estates NV.</p> <p>Bovendien heeft Belfius Bank met de Groep langdurige kredietovereenkomsten gesloten en hebben de hogervermelde financiële instellingen aan de Groep verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen.</p> <p>Geen enkele bestuurder van de Vennootschap heeft op de Datum van het Prospectus te kennen gegeven te zullen inschrijven op de Verrichting.</p>
E.5	<p>Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de Aandelen te verkopen. Lock-up - Standstill</p> <p>KBC Securities en Belfius Bank treden op als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners, ING België en Kempen & Co werden aangesteld als Joint Bookrunners.</p> <p>In de Plaatsingsovereenkomst zal de Vennootschap er zich toe verbinden om gedurende een periode vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst tot en met de 180ste kalenderdag vanaf de afsluitingsdatum van de Verrichting, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Managers, die niet onredelijk zal worden geweigerd of uitgesteld: (i) geen aandelen, warrants of andere effecten uit te geven (of pogen uit te geven) tegen cash, of hiervoor enig aanbod tot inschrijving te solliciteren, en geen opties, converteerbare effecten of andere rechten om in te schrijven op aandelen tegen cash, toe te kennen en geen overeenkomst (met inbegrip van afgeleide transacties) of verbintenis met een gelijkaardig effect af te sluiten, en/of (ii) geen van haar effecten aan te kopen of haar kapitaal te verminderen.</p> <p>De Managers erkennen dat het een deel is van de strategie van de Vennootschap om rechtstreeks of onrechtstreeks rechten op activa te verkrijgen tegen uitgifte van aandelen (via inbreng in natura, vennootschapsrechtelijke herstructureringen of anderszins) wanneer zich mogelijkheden daartoe voordoen. De standstill-verbintenissen van de Vennootschap zullen daaraan geen afbreuk doen.</p> <p>Met betrekking tot de Nieuwe Aandelen werden geen “lock-up” verbintenissen aangegaan.</p>
E.6	<p>Verwatering voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod met uitoefening van al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten</p> <p>Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering ondervinden met betrekking tot stemrechten en dividendrechten.</p> <p>Bestaande Aandeelhouders die ervoor kiezen de Onherleidbare Toewijzingsrechten die ze bezitten (in het geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten voor wat betreft het boekjaar 2017/2018 (dat een aanvang nam op 1 april 2017 en werd afgesloten op 31 maart 2018), het lopende boekjaar 2018/2019 (dat aanving op 1 april 2018 en een einde neemt op 31 maart 2019) en volgende zoals hieronder bbeschreven; en - zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit. Dit risico ontstaat door het feit dat de Verrichting gebeurt aan een Inschrijvingsprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Inschrijvingsprijs lager is dan de huidige beurskoers. De Bestaande Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet kunnen overdragen aan de theoretische waarde ervan.

	<p>Bovendien kan een Bestaande Aandeelhouder eveneens verwateren in de mate waarin de door hem aangehouden Onherleidbare Toewijzingsrechten hem niet het recht verlenen om in te schrijven op een afgerond aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.</p> <p>De (procentuele) verwatering van een Bestaande Aandeelhouder die er niet in slaagt zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen, wordt als volgt berekend:</p> $\frac{(A-a)}{A}$ <p>A = het totaal aantal Aandelen na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van de Verrichting (op basis van een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 1.897.932), namelijk 11.387.593</p> <p>a = het totaal aantal Bestaande Aandelen voorafgaand aan de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van de Verrichting, namelijk 9.489.661 Bestaande Aandelen.</p> <p>De gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod (in de veronderstelling dat op de Verrichting volledig wordt ingeschreven) worden hieronder beschreven.</p> <p>De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 1.897.932, rekening houdend met het maximumbedrag van de Verrichting van EUR 123.365.580 en de Inschrijvingsprijs van EUR 65,00.</p> <table> <tr> <th colspan="2">Aandelenbezit in %</th></tr> <tr> <td>Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen</td><td>0,83%</td></tr> </table>	Aandelenbezit in %		Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%	Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,83%
Aandelenbezit in %							
Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%						
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,83%						
E.7	<p>Geraamde kosten die door de emittent aan de belegger worden aangerekend</p> <p>Er worden geen kosten door de Vennootschap aan de belegger aangerekend voor inschrijvingen op het Aanbod. De belegger dient zich te informeren over eventuele kosten die door andere financiële tussenpersonen dan de Managers en de loketinstellingen in rekening zouden worden gebracht bij inschrijving op het Aanbod. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.</p>						

2. RISICOFACTOREN

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

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

Retail Estates NV is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren alsook deze elders opgenomen in dit Prospectus, een weergave zijn van de voornaamste risico's en onzekerheden die, op Datum van dit Prospectus, relevant worden geacht in het kader van een belegging in de Groep, de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips, met dien verstande dat er nog andere risico's bestaan die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door Retail Estates NV niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien. Retail Estates NV beweert niet dat onderstaande verklaringen met betrekking tot de risico's verbonden aan het beleggen in de Groep of in de Nieuwe Aandelen exhaustief zijn.

De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun commerciële gevolgen. Potentiële beleggers moeten tevens kennis nemen van de gedetailleerde informatie die elders of via opname door verwijzing in dit Prospectus wordt opgenomen en dienen hun eigen oordeel te vormen, in het licht van hun eigen omstandigheden, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Voorts dienen potentiële beleggers, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, hun effectenmakelaar, bankier, advocaat, accountant, of andere financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen indien zij dit nodig achten.

Alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips, moeten potentiële beleggers zorgvuldig alle informatie opgenomen in dit Prospectus overwegen, met inbegrip van de hiernavolgende specifieke risico's en onzekerheden. Indien één van de hiernavolgende factoren zich voordoet, zouden de activiteiten, het resultaat, het rendement, de financiële positie en/of vooruitzichten van de Groep in belangrijke mate negatief kunnen worden beïnvloed. In dergelijk geval, kan de koers of de intrinsieke waarde van de Aandelen, of het eraan verbonden dividend, dalen en kan een belegger een deel of het geheel van zijn belegging verliezen.

Een belegging in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips is enkel geschikt voor beleggers die in staat zijn de risico's van een dergelijke belegging te beoordelen, en die over voldoende middelen beschikken om de eventuele verliezen op te vangen die uit een dergelijke belegging kunnen voortvloeien.

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

2.1.1. Marktrisico's

2.1.1.1. Investeringsmarkt voor perifere winkels en retailparken

De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Echter, de investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. De verminderde vraag van investeerders naar perifeer winkelvastgoed kan een negatieve impact hebben op de waardering van de portefeuille die tot een daling van het eigen vermogen en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap zou kunnen leiden.

De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken.

2.1.1.2. Inflatierisico

De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren.

Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, zoals in functie van de concurrentie tussen aannemers en de kost van de materialen, waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen.

Dit zou een impact kunnen hebben op de operationele marge. Stel dat de vastgoedkosten 1% sneller stijgen dan de huurprijzen, dan zou dit een impact op de operationele marge van de Groep hebben van 0,08% (op basis van de gegevens van 31 december 2017).

Op basis van de gegevens per 31 december 2017, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op EUR 0,71 mio op jaarbasis worden geschat.

2.1.1.3. Deflatierisico

Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft. Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen. De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten. Op basis van de gegevens per 31 december 2017, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op EUR 0,71 mio op jaarbasis worden geschat.

2.1.1.4. E-commerce

Het toenemende belang van e-commerce kan een impact hebben op de bestaande verkoopkanalen. Dit kan leiden tot een verminderde vraag naar fysieke winkels of tot een verminderde vraag naar grote winkelloppervlakten (die het voornaamste gedeelte van de vastgoedportefeuille van de Groep vertegenwoordigen) doordat er veel minder fysieke stock in de winkel aanwezig is. Het effect van de impact wordt ook beïnvloed door het retail segment waarin de huurder actief is.

2.1.1.5. Externe factoren - schadegevallen

De Groep is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van externe factoren en ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld terreurdreiging, vandalisme, brand en explosie) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken, worden de gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer voornoemde risico's, storm en waterschade dekken) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer EUR 718,75 mio per 31 december 2017. Dit bedrag vertegenwoordigt 54% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (EUR 1.329,13 mio). De dekking is tot een door de Vennootschap bepaald bedrag beperkt, in functie van de nieuwbouwwaarde. Sommige elementen zijn echter van dekking uitgesloten (onder meer slijtage, ouderdom, geleidelijk verval en asbest). Mocht zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Groep voordoen, zou dit aanzienlijke financiële gevolgen voor de Groep kunnen hebben door stijging van de verzekeringspremies. Het risico op huurderfing bij een schadegeval waarbij een onroerend goed geheel of gedeeltelijk onbruikbaar wordt, is verzekerd gedurende een periode van ten hoogste 36 maanden, wat mogelijks niet volstaat om de volledige heropbouwperiode te dekken. Tot aan de heroprichting van het gebouw, wordt de huurderfing vergoed op basis van de huurinkomsten die gelden op het ogenblik van het schadegeval.

In de drie jaren vóór de Datum van dit Prospectus, werden twee winkelpanden van de Groep door brand vernietigd. De schade bedroeg EUR 0,42 mio en werd door de verzekeraar vergoed.

2.1.1.6. Conjuncturele bewegingen

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

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

Ook een eventuele terugloop van de consumptiebestedingen die ook de omzetcijfers van de huurders van de Groep zou treffen, kan een negatieve invloed hebben op het activiteitsniveau en ontwikkelingsperspectieven van de Groep. Een negatieve invloed van de economische conjunctuur die leidt tot een dalende omzet van de huurders van de Groep zou immers een indirect effect kunnen hebben op de investeringen in, en verhuringen van, perifeer winkelvastgoed (daling van de vraag).

In het bijzonder dient in deze context aandacht gegeven te worden aan de evolutie van het relatieve belang van diverse verkoopkanalen waarover de detailhandel beschikt. Deze bestaan zowel uit de klassieke kanalen zoals winkels in centrumlocaties en winkelcentra, buurtwinkels, hyper- en supermarkten en grootschalige perifere winkels, maar ook uit de verkoop op afstand via postorderbedrijven of via internethandel. Het relatieve belang van elk van deze individuele kanalen wijzigt constant. Indien het verkoopkanaal waarin de Groep investeert aan belang zou verliezen, zal dit onvermijdelijk de rentabiliteit van haar huurders schaden en de huurwaarden onder druk zetten.

- **De ontwikkeling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille:** de waardering van de vastgoedportefeuille van de Groep heeft een impact op de geconsolideerde resultatenrekening en op de schuldgraad. Rekening houdend met de gegevens (o.m. inzake eigen vermogen, schuldpositie en omvang van de portefeuille) op datum van dit Prospectus (dus vóór de Verrichting), zou bij een eventuele waardedaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zoals bedoeld in IAS 40) van EUR 130,82 mio, de maximale schuldgraad van 65% worden overschreden. Dergelijke waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 0,74% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huurwaarden (bij gelijkblijvende yield zouden de huurwaarden met EUR 8,70 mio moeten dalen). Mochten er zich toch substantiële waardedalingen van de vastgoedportefeuille voordoen die de schuldgraad boven 65% zouden doen uitstijgen, kan de Groep o.m. overgaan tot de verkoop van een aantal van haar panden.
- **Mogelijke faillissementen van huurders:** economische laagconjunctuur kan mogelijks leiden tot faillissementen van huurders. Indien verschillende huurders uit verschillende sectoren op hetzelfde tijdstip tot een faillissement moeten overgaan en er op dat moment een beperkte vraag is naar winkelvastgoed bestaat het risico op lagere huurinkomsten en een lagere bezettingsgraad.

2.1.1.7. Macro-economische factoren

Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kan leiden tot een moeizamere toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/ eigen vermogen op te halen of minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.

2.1.2. Operationele en vastgoedgebonden risico's

2.1.2.1. Risico van leegstand en verlies aan huurinkomsten

Door een verhoging van de leegstand en kosten van herverhuring kunnen de huurinkomsten en de cash-flow aangetast worden. Een mogelijke daling van de bezettingsgraad brengt ook een daling van de reële waarde van de niet verhuurde panden met zich mee en als gevolg ook een daling van de NAW (dit is de netto-actiefwaarde) en een stijging van de schuldgraad.

De bezettingsgraad op 31 december 2017 bedroeg 98,32% (98,13% op 31 maart 2017).

Op basis van de gegevens per 31 december 2017, zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de Groep een pro forma weerslag hebben op de huurinkomsten van de Groep van ongeveer EUR 0,77 mio op jaarbasis. Bovendien zou het risico van leegstand en het daaruit voortvloeiend risico op verlies van huurinkomsten in de toekomst aanzienlijk kunnen stijgen in geval van een conjunctuurcrisis (zie hoger Risicofactor 2.1.1.6, "Conjuncturele bewegingen").

2.1.2.2. Risico van verhuurbaarheid

De Groep is onderhevig aan het risico van een mogelijke vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.

2.1.2.3. Bouwkundige staat van de gebouwen

De Groep is onderhevig aan risico's in verband met de bouwkundige staat van haar vastgoedportefeuille zoals: (i) het aanwezig zijn van verborgen gebreken in de bouwkundige staat van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille; en (ii) de veroudering en slijtage van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Met betrekking tot punt (i) van bovenstaande paragraaf neemt de Groep de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de verwerving van een gebouw de mogelijke risico's te identificeren (cfr. "due diligence" proces met betrekking tot o.m. technische risico's) en tracht voor eventueel opgemerkte issues vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen.

Met betrekking tot punt (ii), doet het management al het mogelijke om op dit risico 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.

Niettegenstaande een voorafgaande due diligence en het anticiperen van dit risico, kan het niet worden uitgesloten dat bepaalde risico's niet worden geïdentificeerd of niet tijdig worden geremedieerd. Bijgevolg is de Groep, ondanks deze voorzorgsmaatregelen, als vastgoedeigenaar onderhevig aan risico's verbonden aan de bouwkundige staat van haar vastgoedportefeuille, en kan zij de aansprakelijkheidsrisico's die ermee gepaard gaan niet uitsluiten.

2.1.2.4. Risico's verbonden aan acquisities

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

2.1.2.5. Bodemvervuiling

Op een aantal locaties waar de Groep winkelpanden bezit, werden er voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel of daadwerkelijk vervuילend waren. Voor dergelijke vervuiling is de Groep in beginsel niet aansprakelijk. De activiteiten van de huurders van de Groep genereren typisch gezien slechts een zeer beperkt risico op vervuiling, en onder de huurovereenkomsten van de Groep valt dit risico typisch onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke regelgeving, voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen dienen te worden nageleefd, die tijdrovend zijn en onder meer tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven.

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

De Groep tracht het nodige te doen om de milieuaspecten te integreren in het due diligence onderzoek dat typisch voorafgaat aan de verwerving van vastgoed door de Groep, en tracht in de mate van het mogelijke de verkopers van vastgoed tot sanering te verplichten. Niettegenstaande een voorafgaande due diligence, kan het niet worden uitgesloten dat bepaalde risico's niet worden geïdentificeerd.

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

2.1.2.6. Verkeersinfrastructuur

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

2.1.2.7. Sleutelpersoneel

Rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers (26), is de Groep in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld. Het verlies van kerncompetenties door de vennootschap kan ertoe leiden dat een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt worden.

2.1.2.8. Ict & fraude

Er bestaat een risico op operationele verliezen als gevolg van het falen van interne processen, interne systemen, en menselijke fouten of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, cybercriminaliteit,...). Dit kan leiden tot een financieel verlies, diefstal van gevoelige gegevens of onderbreking van de activiteit.

2.1.3. Reglementaire risico's

2.1.3.1. Risico's verbonden aan de evolutie van de reglementering

Nieuwe (Europese, nationale, federale, regionale of lokale) regelgeving of veranderingen in de bestaande regelgeving (al dan niet vanuit een louter politiek oogpunt), onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid, privacy en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuring van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Groep of de gebruikers van het vastgoed van de Groep moeten voldoen, of een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, kunnen haar rendement en de reële waarde van haar patrimonium aanzienlijk negatief beïnvloeden.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de GVV conform IAS 40. Vanaf aanslagjaar 2019, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2018, bedraagt het tarief van de exit tax 12,75% (incl. aanvullende crisisbijdrage van 2%). Vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2020, zal het tarief van de exit tax opnieuw stijgen naar 15% (zonder aanvullende crisisbijdrage).

2.1.3.2. Risico's verbonden aan de niet-naleving van de regelgeving

Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de Vennootschap (zie in dit verband Risicofactor 2.1.3.1, "Risico's verbonden aan de evolutie van de reglementering"), de Vennootschap zelf, of de leidinggevenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen.

2.1.3.3. Vergunningen

Het risico bestaat dat de Groep niet over de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden beschikt. Dit heeft mogelijks een impact op de waarde van het vastgoed, aangezien deze waarde in aanzienlijke mate bepaald wordt door de aanwezigheid van alle stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen uit hoofde van de wetgeving op

handelsvestigingen in functie van de gewenste bestemming van het pand. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Dit proces kan tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.

2.1.3.4. Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV

In haar hoedanigheid van openbare GVV, en met het oog op het behoud van dit statuut, is de Vennootschap (op enkelvoudige dan wel op geconsolideerde wijze) onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB", en samen met de GVV-Wet, de "GVV-Wetgeving"), die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Groep om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

Als openbare GVV is Retail Estates NV blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest Retail Estates NV het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van GVV (zie Hoofdstuk 6.7, "Belastingstelsel in België"). Bovendien wordt het verlies van de erkenning als GVV in de regel in de kredietovereenkomsten van de Groep aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die entiteiten van de Groep hebben afgesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap en de Groep in haar geheel.

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

Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat met de inwerkingtreding van de Wet van 22 oktober 2017 de GVV-Wet werd gewijzigd. Deze wetwijziging heeft het regelgevend kader waarbinnen GVV's (en dus ook de Vennootschap) hun activiteiten uitoefenen versoepeld, en kent drie krachtlijnen; (i) de bevordering van samenwerkingsverbanden tussen GVV's onderling of tussen GVV's en andere marktpelers, (ii) de uitbreiding van de toegelaten activiteiten (en dus de asset classes waarin GVV's mogen investeren) naar de infrastructuursector (o.a. via publiek-private samenwerking) en energiesector (o.a. hernieuwbare energie), en (iii) de invoering van een nieuw type van GVV, nl. de "sociale GVV" die vastgoed ter beschikking stelt aan de onderwijs- en zorgverleningssector.

2.1.3.5. Risico's verbonden aan het statuut van Institutionele GVV

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

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

2.1.4. Financiële risico's

2.1.4.1. Liquiditeitsrisico

De Groep is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien. Hierdoor zou Retail Estates in de onmogelijkheid kunnen komen om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten ontstaan waardoor de beoogde rentabiliteit daalt. Een mogelijk gevolg is het niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van intresten, kapitaal of operationele kosten. Bij een stijgend liquiditeitsrisico kan er een verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges optreden. Dit zou een negatieve impact op resultaat en cash-flows tot gevolg kunnen hebben.

Op 31 december 2017 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de financieringen 5,2 jaar. Op Datum van het Prospectus bedroeg het bedrag van de bevestigde kredietlijnen EUR 52,98 mio en het bedrag van de door de Vennootschap aangegane investeringsverbintenissen EUR 13,53 mio.

2.1.4.2. Volatiliteit van de rentevoeten

De Vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten. Dit kan mogelijk leiden tot een verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit. Sterke schommelingen van de intrestvoeten hebben een impact op de waardering van de financiële instrumenten met mogelijke impact op NAW. In een context van negatieve rentevoeten is het gebruikelijk dat sommige banken een bodem eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, dit effect heeft een negatieve invloed op de financiële kosten. Er is immers asymmetrie tussen het afdekkingsinstrument waar retail estates een negatieve rente dient op te betalen terwijl de banken een bodem (floor) van 0% hanteren.

De mate waarin Retail Estates 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 een voorzichtige en conservatieve strategie. Op 31 december 2017 hadden 70,10% van de leningen een vaste rentevoet of waren afgedekt via een interest rate swapcontract. Per 31 maart 2018 zal de indekkingsgraad 84,92% bedragen. Indien de marktomstandigheden en prognoses in dit verband gunstig blijven, overweegt de Vennootschap deze indekking nog verder uit te breiden. Door het hanteren van deze conservatieve strategie heeft een stijging van de rentevoeten geen substantiële impact op het totaalresultaat. Er is wel een impact van intreststijgingen of –dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien de interest met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van EUR 18,73 mio op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van EUR 18,38 mio op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

2.1.4.3. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen

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

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

2.1.4.4. Risico verbonden aan de covenants van de financieringscontracten

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredieten worden herzien, opgezegd of aan een vervroegde terugbetalingsverplichting worden onderworpen, indien zij de verbintenissen ("covenants") niet zou nakomen die bij ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde voorwaarden of financiële ratio's te respecteren. Globaal genomen bepalen de contracten als covenant dat (i) de enkelvoudige schuldratio van de Vennootschap en de geconsolideerde schuldratio van de Groep lager dan 60% moet blijven (met dien verstande dat een tijdelijke overschrijding, mits voorafgaandelijke goedkeuring, kan toegestaan worden), (ii) de Vennootschap haar statuut als GVV moet behouden, (iii) bepaalde interest cover ratio's nageleefd dienen te worden, en (iv) dat de vastgoedportefeuille van de Groep een bepaalde minimale omvang moet behouden. Bovendien is de Vennootschap in geval van een wijziging in de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van wanprestatie zoals

omschreven in de financieringscontracten (met inbegrip van enig geschil dat aanzienlijke nadelige gevolgen zou kunnen hebben), blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting onder haar kredieten.

De door de Vennootschap uitgegeven obligaties (uitgegeven ingevolge de private plaatsing van 29 april 2016 en 10 juni 2016) voorzien voor de obligatiehouders, mits het naleven van bepaalde voorwaarden, in het recht om de Vennootschap te verplichten om alle of een deel van de obligaties die zij aanhouden, terug te betalen ingeval van een controlewijziging. Een controlewijziging wordt geacht zich te hebben voorgedaan indien één of meer personen (i) een verplicht openbaar overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap of (ii) een vrijwillig overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap met als resultaat dat ze na afsluiting van het bod ten minste 30 % aanhouden van de aandelen van de Vennootschap. De Vennootschap is in geval van bepaalde wanprestaties zoals omschreven in de uitgiftevoorwaarden, eveneens blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting van de obligaties.

De schuldratio van de Vennootschap bedroeg 58,80% op 31 december 2017. De schuldratio wordt als volgt berekend (met toepassing van het GVV-KB): de totale verplichtingen verminderd met het bedrag van de overlopende rekeningen, de voorzieningen, de uitgestelde belastingen op lange termijn en de (negatieve) waarde van de afdekkingsinstrumenten, gedeeld door het totaal actief min de positieve waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten.

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

2.2. Risico's verbonden aan de Aandelen

2.2.1. Risico's verbonden aan het beleggen in de Nieuwe Aandelen

Een belegging in de Nieuwe Aandelen houdt, zoals elke belegging in aandelen, zekere economische en financiële risico's in. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun gehele investering in de Nieuwe Aandelen kunnen verliezen.

2.2.2. Liquiditeit van het Aandeel

De Aandelen zijn sinds 31 maart 1998 toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Vanaf 11 april 2018 zijn de Aandelen eveneens toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam.

Dit laat echter niet toe het bestaan van een liquide markt voor de Aandelen te verzekeren. Het Aandeel wordt gekenmerkt door een vrij beperkte liquiditeit (in de periode van 1 april 2017 tot en met 31 december 2017 bedroeg de omloopsnelheid van de in omloop zijnde aandelen 35,14%).

In het kader van de Verrichting heeft de Vennootschap de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam aangevraagd vanaf 27 april 2018, wat de kapitalisatie van de Vennootschap zal verhogen.

De Vennootschap heeft een liquiditeitscontract afgesloten met Degroof Petercam en KBC Securities (zie Hoofdstuk 8.6.3, "Liquiditeitscontract").

Een aantal Bestaande Aandeelhouders hebben aan de Vennootschap kennis gegeven te zullen inschrijven op het Aanbod (zie Hoofdstuk 8.2.3, "Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap". De Vennootschap is niet op de hoogte van eventuele intenties van andere Bestaande Aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap om in te schrijven op Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 8.2.3, "Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap"). Er zijn geen lock-up verbintenissen aangegaan door Bestaande Aandeelhouders in het kader van de Verrichting (zie Hoofdstuk 8.5, "Standstill afspraken" met betrekking tot de verbintenissen die de Vennootschap heeft onderschreven).

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

2.2.3. Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten

In het kader van de Verrichting heeft de Vennootschap de notering van de Onherleidbare Toewijzingsrechten op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam gedurende de volledige Inschrijvingsperiode aangevraagd.

Er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt zal zijn en dat dit de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief zal beïnvloeden. De beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten hangt af van tal van factoren met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de prestatie van de prijs van de Aandelen, maar kan ook onderworpen zijn aan aanzienlijk grotere prijschommelingen dan de Aandelen.

Na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode, zullen de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips te koop worden aangeboden via een Private Plaatsing. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. Als het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Scrips minder bedraagt dan EUR 0,01, of indien de Verrichting wordt herroepen of opgeschort, dan zullen de houders van coupon nr. 25 geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal het Excedentair Bedrag worden overgedragen aan Retail Estates NV.

De kopers van Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips lopen het risico dat de Verrichting wordt ingetrokken (zie Risicofactor 2.2.10 en Hoofdstuk 8.1.4, “Intrekking en opschorting van de Verrichting”). In voorkomend geval zullen de houders van coupon nr. 25 niet delen in het Excedentair Bedrag en zullen de kopers van Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips de verworven Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips niet kunnen uitoefenen. Zij zullen geen recht op een schadevergoeding hebben, inclusief voor de aankoop prijs (en enige kosten) betaald om de Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen.

2.2.4. Niet (correct) uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten

De Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 23 april 2018 (16u00), geen gebruik werd gemaakt, of waarvoor de Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, overeenkomstig hetgeen wordt uiteengezet in Hoofdstuk 8.1.3, “Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan”, zullen na deze datum niet langer kunnen worden uitgeoefend door de personen die ze aanhouden.

2.2.5. Verwatering van Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen

In het kader van de Verrichting zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering, zoals uitgelegd in Hoofdstuk 8.9, “Verwatering”.

2.2.6. Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de Aandelen

De Vennootschap zou in de toekomst kunnen beslissen om haar kapitaal te verhogen via uitgiften van Aandelen of rechten om Aandelen te verwerven. In het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, zou de Vennootschap kunnen overgaan tot een verrichting met behoud van het voorkeurrecht van de (op dat ogenblik) bestaande aandeelhouders van de Vennootschap of zou zij kunnen beslissen om deze voorkeurrechten te beperken of op te heffen, op voorwaarde dat aan de (op dat ogenblik) bestaande aandeelhouders van de Vennootschap een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap.

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

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

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

2.2.7. Volatiliteit van de aandelenkoers en rendement van het Aandeel

Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap kunnen de koers van de Aandelen wezenlijk beïnvloeden. Bovendien kunnen bepaalde politieke, economische, monetaire en/of financiële factoren, die buiten de controle van de Vennootschap liggen, uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de koers van de Aandelen om redenen die niet noodzakelijkerwijze in verband staan met de operationele resultaten van de Vennootschap.

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

Daarom kan de Vennootschap op geen enkele wijze voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen na de Verrichting noch over de evolutie van het dividendrendement.

2.2.8. Verkoop van Aandelen door aandeelhouders van de Vennootschap en schommelingen van de koers van de Aandelen of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten

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

De koers van de Aandelen zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de aandeelhouders van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal Aandelen verkopen. In dat opzicht wijst de Vennootschap erop dat de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap die zich ertoe hebben verbonden om in te schrijven op een bepaald aantal Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 8.2.3, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap”), geen “lock-up” verbintenis zijn aangegaan (zie Hoofdstuk 8.5, “Standstill afspraken” voor de verbintenissen die de Vennootschap heeft onderschreven). De koers van de Aandelen zou tot onder de Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen kunnen dalen. Bovendien zouden dergelijke verkopen het in de toekomst voor de Vennootschap moeilijker kunnen maken om Aandelen uit te geven of te verkopen op een ogenblik en tegen een prijs die zij passend acht.

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

2.2.9. Geen minimumbedrag voor de Verrichting

Er is geen minimumbedrag voor de Verrichting vastgesteld. Als er niet volledig op de Verrichting zou worden ingeschreven, dan heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van EUR 123.365.580. Het definitieve aantal Nieuwe Aandelen dat wordt uitgegeven, zal worden gepubliceerd middels een persbericht. Daarnaast heeft de Vennootschap ook de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de Verrichting in te trekken of op te schorten (zie in dit verband Hoofdstuk 8.1.4 “Intrekking en opschorting van de Verrichting”). Het is dus mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap na de Verrichting zou beschikken en de aanwending van de opbrengst van de Verrichting zoals beschreven in Hoofdstuk 5.4, “Redenen voor de Verrichting en bestemming van de opbrengsten”, lager zou zijn, of ontoereikend zou zijn om haar schuldgraad voldoende af te kunnen bouwen om vervolgens haar groeistrategie (zoals verder beschreven in Hoofdstuk 5.4, “Redenen voor de Verrichting en bestemming van de opbrengsten”) volledig in de praktijk te kunnen brengen, en/of de Vennootschap een beroep zal moeten doen op bijkomende financiering.

2.2.10. Intrekking van de inschrijving

Inschrijvingen op de Nieuwe Aandelen zijn bindend en kunnen niet worden ingetrokken. Indien echter een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd (zie in dit verband Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”), kunnen inschrijvingsorders worden herroepen overeenkomstig artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006. Dergelijke intrekking moet worden gedaan binnen de in de aanvulling voorziene tijdslimiet (die niet korter zal zijn dan twee werkdagen na de publicatie

van de aanvulling). Ieder Onherleidbaar Toewijzingsrecht of iedere Scrip met betrekking tot dewelke een inschrijving werd ingetrokken, zoals toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zal worden geacht niet te zijn uitgeoefend voor het doel van de Verrichting. De houders van dergelijke niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen, naargelang het geval, over de mogelijkheid beschikken te delen in het Excedentair Bedrag. Indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode maar vóór de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, zoals toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zullen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten evenwel niet kunnen delen in het Excedentair Bedrag en zullen zij niet op andere wijze worden gecompenseerd, met inbegrip van de aankoopprijs (en alle aanverwante kosten) betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven.

2.2.11. Effecten- en sectoranalisten

De markt voor de Aandelen zal beïnvloed worden door het onderzoek en de rapporten die door sector- of effectenanalisten over de Vennootschap of haar sector worden gepubliceerd. Als één of meer analisten die informatie publiceren over de Vennootschap of over haar sector, de vooruitzichten voor de Aandelen neerwaarts herzien, zal de marktprijs van de Aandelen mogelijks dalen. Als één of meer van deze analisten niet langer informatie over de Vennootschap publiceert of niet regelmatig rapporten over de Vennootschap publiceert, zou de Vennootschap zichtbaarheid op de financiële markten kunnen verliezen, waardoor de marktprijs van de Aandelen of het handelsvolume zou kunnen dalen.

In het kader van het Aanbod zullen de analisten die in de afdeling financiële analyse van de Managers of hun respectievelijke verbonden ondernemingen werken, de opvolging van het Aandeel gedurende een bepaalde periode beperken. Een dergelijke beperking kan leiden tot een daling van de beurskoers van de Aandelen.

2.2.12. De vereffening en de verrekening (clearing and settlement)

Indien de Verrichting slaagt, zal de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam worden aangevraagd. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde aandelen die niet fysiek leverbaar zijn. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan Aandelen op naam, zullen echter als Aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.

De Nieuwe Aandelen, die gedematerialiseerd zijn, zullen worden ingeschreven in de registers van het clearingsysteem Euroclear Belgium dat wordt beheerd door de Interprofessionele Effectendeposito- en girokas (C.I.K. NV).

Enkel deelnemers aan het clearingsysteem Euroclear Belgium, zoals bepaalde banken, Euroclear Bank NV en beursvennootschappen hebben toegang tot dit systeem. De rechten in de Nieuwe Aandelen zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan Euroclear Belgium conform de gebruikelijke Euroclear-procedures. De overdrachten tussen kandidaat-beleggers zullen tevens gebeuren conform de gebruikelijke procedures van Euroclear Belgium, Euronext Brussels, en Euronext Amsterdam.

Indien Euronext Brussels, Euronext Amsterdam, Euroclear Bank NV of andere deelnemers aan Euroclear Belgium hun verbintenissen niet correct zouden uitvoeren conform de op elk van hen van toepassing zijnde procedures van Euroclear Belgium-, Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, zou het kunnen gebeuren dat bepaalde kandidaat-beleggers niet de totaliteit van de Nieuwe Aandelen waarvoor ze een order hebben ingediend, verkrijgen. Hetzelfde risico zou zich kunnen voortdoen indien bepaalde orders niet correct worden doorgegeven aan Euronext Brussels en/of Euronext Amsterdam. Dit risico kan een impact hebben op de reputatie van de Vennootschap en, indien het zich voordoet, financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap en voor haar aandeelhouders die op heden niet nader kunnen worden bepaald en dus ook de waarde van de Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips negatief beïnvloeden.

2.2.13. Risico's verbonden aan wisselkoersen

De Aandelen, en alle eventuele dividenden die met betrekking tot de Aandelen zullen worden toegekend, zullen worden uitgedrukt in Euro. Een belegging in de Aandelen door een belegger wiens belangrijkste valuta niet de Euro is, stelt de belegger bloot aan het wisselkoersrisico, dat de waarde van de belegging in de Aandelen of enige dividenden kan aantasten.

2.2.14. Risico's verbonden aan de financiële transactietaks ("Financial Transaction Tax")

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een aangepast voorstel goedgekeurd voor een Richtlijn van de Raad (de "Ontwerprichtlijn") over een gemeenschappelijke financiële transactietaks ("FTT"). Volgens de Ontwerprichtlijn moest de FTT op 1 januari 2014 in 11 Lidstaten worden ingevoerd en van kracht worden (Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië, samen de 'Deelnemende lidstaten'). Ondertussen heeft Estland echter verklaard dat het niet zal deelnemen.

Ondanks de vooropgestelde timing is de FTT nog steeds het voorwerp van onderhandelingen tussen de Deelnemende lidstaten. Eens de Ontwerprichtlijn wordt aangenomen, zal deze verder moeten worden geïmplementeerd in de binnenlandse wetgeving van de Deelnemende lidstaten waarbij de binnenlandse bepalingen die de richtlijn implementeren zullen kunnen afwijken van de richtlijn zelf.

Merk op dat de Ontwerprichtlijn een clausule bevat, waarin wordt gesteld dat de Deelnemende lidstaten geen andere belastingen dan de FTT (of BTW zoals voorzien in Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde) mogen behouden of invoeren op financiële transacties. Dit kan bijgevolg een impact hebben op het stelsel van de belasting op de beursverrichtingen ("TOB") van toepassing op verwervingen van aandelen op de secundaire markt.

Beleggers dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen over de gevolgen van de FTT die gepaard gaat met een inschrijving op, en de aankoop, het houden en de vervreemding van de Aandelen.

2.2.15. Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België

Overeenkomstig het Belgisch recht beschikken aandeelhouders van een Openbare GVV over een voorkeurrecht, of indien dit voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, over een onherleidbaar toewijzigingsrecht, overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014, evenredig met hun bestaande aandelenparticipaties, op de uitgifte, tegen een inbreng in geld, van nieuwe aandelen of andere effecten die de houder daarvan het recht geven op nieuwe aandelen. De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzigingsrechten door bepaalde Aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door het toepasselijk recht, de geldende praktijken of andere overwegingen, en het is dergelijke aandeelhouders mogelijk niet toegestaan om dergelijke rechten uit te oefenen. Er kan in het bijzonder geen zekerheid worden geboden dat de Vennootschap in staat zal zijn om een vrijstelling van registratie te verkrijgen in het kader van de US Securities Act, en de Vennootschap is geenszins verplicht om een registratieverklaring in te dienen met betrekking tot enige dergelijke voorkeurrechten, onherleidbare toewijzigingsrechten of onderliggende effecten of om inspanningen te leveren om een registratieverklaring geldig te laten verklaren in het kader van de US Securities Act. De aandeelhouders van de Vennootschap in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzigingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzigingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties.

2.2.16. Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving

Openbare overnamebiedingen op de Aandelen van de Vennootschap en andere effecten die toegang verlenen tot stemrechten zijn onderworpen aan de Belgische Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "Overnamewet") en het toezicht van de FSMA. Openbare overnamebiedingen moeten betrekking hebben op alle stemgerechtigde effecten van de Vennootschap, alsook alle andere effecten die de houders ervan het recht geven op de inschrijving op, de verwerving van of de omzetting in, stemrechtverlenende effecten. Alvorens een bod uit te brengen, moet een bieder een prospectus opstellen en verspreiden dat door de FSMA is goedgekeurd. De bieder moet ook de goedkeuring krijgen van de relevante mededingingsautoriteiten als dergelijke goedkeuring wettelijk vereist is voor de verwerving van de Vennootschap.

De Overnamewet bepaalt dat, in principe, een verplicht bod moet worden uitgebracht als een persoon, ten gevolge van zijn eigen verwerving of de verwerving door personen die in overleg met hem handelen of door personen die handelen voor rekening van deze personen, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% aanhoudt van de stemgerechtigde effecten in een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in België en waarvan minstens een deel van de stemgerechtigde effecten wordt verhandeld op een gereguleerde markt of op een multilaterale verhandelingsfaciliteit die is aangeduid door het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen (het "Overnamebesluit"). Louter het feit dat de relevante drempel wordt overschreden door de verwerving van aandelen zal, in principe, aanleiding geven tot een verplicht

bod, ongeacht of de prijs die in de desbetreffende transactie werd betaald al dan niet hoger ligt dan de huidige marktprijs.

Er bestaan verschillende bepalingen in het Wetboek van vennootschappen en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht, zoals de verplichting om belangrijke deelnemingen, concentratiecontrole en het toegestaan kapitaal bekend te maken, die op de Vennootschap van toepassing kunnen zijn en die een ongevraagd overnamebod, fusie, wijziging in het management of andere controlewijzigingen, moeilijker maken. Deze bepalingen zouden potentiële overnamepogingen die derden eventueel beogen en waarvan andere aandeelhouders menen dat ze in hun beste belang zijn, kunnen ontmoedigen en de marktprijs van de Aandelen ongunstig beïnvloeden. Deze bepalingen zouden de aandeelhouders van de Vennootschap een opportuniteit ontnemen om hun Aandelen tegen een premie (die gewoonlijk wordt aangeboden in het kader van een overnamebod) te verkopen.

2.2.17. Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen

De Vennootschap heeft een aanvraag ingediend voor de toelating van al haar Bestaande en Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, maar zij heeft de Aandelen niet geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetten van andere jurisdicties, waaronder Canada, Australië, Japan of in enige andere jurisdictie waar de registratie of de kwalificatie van de Aandelen vereist is maar niet heeft plaatsgevonden, tenzij een vrijstelling van de toepasselijke registratie- of kwalificatievereiste beschikbaar is of de aanbidding of de verkoop van de Aandelen plaatsvindt in verband met een transactie die niet onder dergelijke bepalingen valt.

3. ALGEMENE MEDEDELINGEN

3.1. Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

De Nederlandstalige versie van dit Prospectus werd door de FSMA op 10 april 2018 goedgekeurd, overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel in van de FSMA over de opportuniteit of de kwaliteit van de Verrichting, noch over de situatie van de Vennootschap of de Groep.

Een goedkeuringsverklaring zal samen met het goedgekeurd Prospectus door de FSMA worden overgemaakt aan de bevoegde autoriteit in Nederland (de Autoriteit Financiële Markten (de AFM)) en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006.

Het Prospectus is opgesteld in het Nederlands en Retail Estates NV heeft de Samenvatting vertaald in het Frans en in het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor het nazicht dat de Franse en de Engelse vertaling van de Samenvatting in overeenstemming zijn met de Nederlandstalige versie. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Emittent voor de vertaling van het Prospectus, zal, indien er verschillen zijn tussen de verschillende taalversies, de door de FSMA goedgekeurde taalversie voorrang hebben. Indien er een inconsistentie bestaat tussen de inhoud van het Prospectus en de Samenvatting, heeft de inhoud van het Prospectus voorrang op deze van de Samenvatting.

3.2. Voorafgaande waarschuwing

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

De informatie in dit Prospectus mag enkel als nauwkeurig worden beschouwd op de datum vermeld op de voorpagina van dit Prospectus. De bedrijfsvoering, financiële situatie en resultaten van de Vennootschap en de informatie in dit Prospectus kunnen sindsdien gewijzigd zijn. De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt, overeenkomstig artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006, bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, na de afsluitingsdatum van het Aanbod en vóór de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. Zie hiervoor verder onder Hoofdstuk 8.1.8, "Aanvulling op het Prospectus".

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

3.3.1. Potentiële beleggers

De Verrichting bestaat uit het Aanbod en de Private Plaatsing. Het Aanbod van de Nieuwe Aandelen vindt plaats met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, ongeacht of zij titularis zijn van

deze rechten als gevolg van hun hoedanigheid van Bestaande Aandeelhouder, van een verwerving van deze Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode op de gereguleerde markt van Euronext Brussels of Euronext Amsterdam, of van een onderhandse verwerving. Tevens kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de uitoefening van Scrips die werden verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips (dit zijn de effecten waarin de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode automatisch zijn omgezet).

3.3.2. Landen waarin de Verrichting toegankelijk is

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

3.3.3. Beperkingen die gelden voor de Verrichting

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

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

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

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

In het algemeen moeten alle personen die Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips verwerven of die Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips uitoefenen buiten België, zich er op eigen verantwoordelijkheid van verzekeren dat die verwerving of uitoefening niet in strijd is met de daar geldende wetgeving of reglementering.

Zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, behouden de Vennootschap en de Managers zich het recht voor om een aanbod tot aankoop van de Nieuwe Aandelen of Scrips te weigeren indien zij van mening zijn dat een dergelijke overdracht in strijd is met de toepasselijke wetgeving of reglementering.

3.3.4. Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

Geen enkele aanbieding van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan aan het publiek in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (“Lidstaat”) andere dan België zonder dat het Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde overheid in deze Lidstaat, dan wel werd aangemeld aan de bevoegde overheid in deze Lidstaat overeenkomstig artikel 18 van de Prospectusrichtlijn, en vervolgens werd gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn zoals omgezet in deze Lidstaat, tenzij dergelijke aanbieding in een Lidstaat kan plaatsvinden krachtens één van de volgende vrijstellingen die worden voorzien door de Prospectusrichtlijn (inclusief enige maatregel tot omzetting van de Prospectusrichtlijn in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

(a) aan gekwalificeerde beleggers in de zin van de wet die in die Lidstaat artikel 2(1) e) van de Prospectusrichtlijn omzet; of

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

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

3.3.5. Zwitserland

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips mogen niet aan het publiek worden aangeboden, verkocht of geadverteerd, direct of indirect, in, naar of vanuit Zwitserland en zullen niet worden genoteerd op de SIX Swiss Exchange of op enige andere beurs of gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. Het Prospectus werd opgesteld zonder rekening te houden met de bekendmakingsvereisten voor uitgifteprospectussen onder artikel 652a of artikel 1156 van boek V (“*Droit des obligations*”) van het Zwitsers Burgerlijk Wetboek of met de bekendmakingsvereisten voor noteringsprospectussen onder artikel 27 e.v. van de Listing Rules van de SIX Swiss Exchange of de listing rules van enige andere gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. Het Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document in verband met de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of Scrips, of meer algemeen in verband met de Verrichting, mag worden verspreid, dan wel anderszins publiek beschikbaar worden gemaakt, in Zwitserland. Het Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document met betrekking tot de Verrichting, de Vennootschap, de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips, werd ingediend bij, of goedgekeurd door, enige Zwitserse toezichhoudende overheid. Dit document zal niet worden geregistreerd bij, en de Verrichting zal niet worden gesuperviseerd door, de Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA).

3.3.6. Verenigde Staten

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

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

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

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

De aanbieding van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips is niet goedgekeurd of afgekeurd door de Securities and Exchange Commission van de Verenigde Staten, noch door een andere effectencommissie van enige deelstaat in de Verenigde Staten of een andere regelgevende overheid in de Verenigde Staten, noch heeft een van deze instanties deze

Verrichting aanbevolen of zich uitgesproken over de juistheid of geschiktheid van dit Prospectus. Elke andersluidende verklaring is een misdrijf in de Verenigde Staten.

Een aanbod, een verkoop of een overdracht van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of deze al dan niet deelneemt aan deze Verrichting) kan een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de *US Securities Act*.

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

3.3.7. Verenigd Koninkrijk

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

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

3.3.8. Japan

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Financial Instruments and Exchange Law. Het Prospectus is geen aanbieding van effecten voor verkoop of inschrijving, rechtstreeks of onrechtstreeks, in Japan of aan, of ten behoeve van, een inwoner van Japan (waarbij dit begrip zoals hier gebruikt, betekent: alle personen ingezetenen van Japan, met inbegrip van vennootschappen of rechtspersonen naar Japans recht) of aan andere personen voor wederkoop of wederverkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, in Japan of aan, of ten behoeve van, een inwoner van Japan, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de Financial Instruments and Exchange Law en mits naleving van deze wet en enige andere toepasselijke wetgeving, regelgevingen en ministeriële richtlijnen van Japan.

3.3.9. Canada, Australië en Zuid-Afrika

Het Prospectus mag niet worden verspreid of op een andere wijze ter beschikking worden gesteld in Canada, Australië of Zuid-Afrika en de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips mogen niet worden aangeboden, verkocht of uitgeoefend, rechtstreeks of onrechtstreeks, door enige persoon in Canada, Australië of Zuid-Afrika tenzij dergelijke verspreiding, aanbieding, verkoop of uitoefening toegelaten is onder de toepasselijke effectenwetgeving van het relevante rechtsgebied.

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

3.4.1. Beschikbaarheid van het Prospectus

Het Prospectus en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. Het Prospectus en de Samenvatting zullen vanaf 11 april 2018 (vóór beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel.: +32(0)2 568 10 20) alsook op haar website (www.retailstates.com/kapitaalverhoging 2018). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij (i) (i) KBC Securities NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 429 37 05 (NL, FR en ENG), KBC Bank NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 3 283 29 70 (NL, FR en ENG), CBC Banque SA, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 90 020 (FR en ENG) en via Bolero, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 628 16 (NL, FR en ENG) en op haar websites: <https://www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectus-overview> (NL, FR en ENG), www.kbc.be/retailstates (NL, FR en ENG), <https://www.cbc.be/particuliers/fr/corporateactions> (FR), www.bolero.be/nl/retailstates (NL) en www.bolero.be/fr/retailstates (FR), (ii) Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 222

12 02 (NL) en +32 2 222 12 01 (FR) en op haar website www.belfius.be/retailestates2018, (iii) ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL), +32 (0)2 464 60 04 (EN) en +32 (0)2 464 60 02 (FR) en op haar websites www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/transactionsdactions en www.ing.be/aandelentransacties (NL, FR en EN) en (iv) Kempen & Co N.V., na aanvraag per e-mail aan ecm@kempen.com.

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

3.4.2. Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap

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

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een enkelvoudige en een geconsolideerde jaarrekening opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen, het jaarverslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Als beursgenoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als “voorwetenschap” wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving, alsmede informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie.

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

3.5. Documenten opgenomen door middel van verwijzing

Dit Prospectus dient te worden gelezen en geïnterpreteerd in combinatie met:

- de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap over het eerste semester van het boekjaar 2017/2018 (periode van zes maanden afgesloten op 30 september 2017), samen met het verslag van de Commissaris daarover (beperkt nazicht), zoals opgenomen in het halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 september 2017, bekendgemaakt op 20 november 2017;
- de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2016/2017 (eindigend op 31 maart 2017), het boekjaar 2015/2016 (eindigend op 31 maart 2016), telkens samen met het verslag van de Commissaris daarover, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2016/2017 van de Vennootschap, respectievelijk het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 van de Vennootschap
- de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2014/2015 (eindigend op 31 maart 2015), samen met het verslag van Deloitte daarover, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 van de Vennootschap; en
- de andere persberichten hieronder opgesomd, die eerder zijn gepubliceerd of gelijktijdig met dit Prospectus worden bekendgemaakt;
- De gecoördineerde statuten van de Vennootschap d.d. 29 maart 2018.
- het Corporate Governance Charter d.d. 10 april 2018; en
- het Verhandelingsreglement d.d. 10 april 2018.

Deze documenten, die werden neergelegd bij de FSMA, worden opgenomen in, en maken deel uit van, dit Prospectus, met dien verstande dat verklaringen in een document dat hierin is opgenomen door middel van verwijzing, gewijzigd of vervangen zullen worden voor doeleinden van dit Prospectus voor zover een verklaring in dit Prospectus zulke vroegere verklaring wijzigt of vervangt. Dergelijke gewijzigde of vervangen verklaringen zullen geen deel uitmaken van dit Prospectus, behalve zoals aldus gewijzigd of vervangen.

Kopieën van documenten opgenomen door middel van verwijzing in dit Prospectus kunnen (kosteloos) worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com).

De Vennootschap bevestigt dat zij de goedkeuring van haar Commissaris alsook van Deloitte (voor wat betreft haar verslag opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2014/2015 van de Vennootschap) heeft verkregen voor de opname door middel van verwijzing in dit Prospectus van de hierboven vermelde commissarisverslagen m.b.t. de Vennootschap.

De onderstaande tabel bevat de verwijzingen naar de relevante pagina's van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over de boekjaren eindigend op 31 maart 2017, 31 maart 2016 en 31 maart 2015. Informatie die niet is opgenomen in de tabel hieronder maar die vervat is in de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing, worden louter ter informatie verstrekt (voor zover nog actueel).

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 maart 2017 - Retail Estates Jaarverslag 2016/2017 (Nederlandstalige versie):

- Risicofactoren: 13-23
- Beheersverslag: 31-75
- Vastgoedverslag: 87-119
- Geconsolideerde jaarrekening: 123-131
- Toelichtingen: 132-143
- Verslag van de Commissaris: 174-175
- Permanent document: 185-205

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 maart 2016 - Retail Estates Jaarverslag 2015/2016 (Nederlandstalige versie):

- Beheersverslag: 24-65
- Geconsolideerde jaarrekening: 111-119
- Toelichtingen: 120-128
- Verslag van de Commissaris: 154-155

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 maart 2015 - Retail Estates Jaarverslag 2014/2015 (Nederlandstalige versie):

- Beheersverslag: 16-57
- Geconsolideerde jaarrekening: 95-103
- Toelichtingen: 104-116
- Verslag van de Commissaris: 156-157

Persberichten:

- 19 februari 2018 – “Tussentijds persbericht – resultaten Q3 boekjaar 2017-2018”
- 29 maart 2018 – “20 jaar Retail Estates op Euronext – Bijkomende investeringen in Nederlandse retailparken”
- 30 maart 2018 – “Kapitaalverhoging door inbreng in natura van 5 winkelpanden”

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

4.1. Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus

De Vennootschap, Retail Estates NV, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat (België), vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur (zie, voor meer informatie, Hoofdstuk 10.3.1, “Raad van Bestuur”), is verantwoordelijk voor de inhoud van dit Prospectus. De Vennootschap verklaart, na daartoe redelijkerwijze de nodige maatregelen te hebben genomen, dat de gegevens in dit Prospectus naar haar weten met de werkelijkheid overeenstemmen, en dat het Prospectus geen weglatingen bevat waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

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

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

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

4.2. Afwezigheid van verklaringen

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

De verklaringen in dit Prospectus werden gegeven op de datum vermeld op het voorblad van dit Prospectus.

De Vennootschap zal, overeenkomstig de Belgische wetgeving (met name artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006), de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en de definitieve afsluiting van de Verrichting of, in voorkomend geval, het tijdstip waarop de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, indien dit tijdstip na de afsluiting van de Verrichting is gesitueerd, zich een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid in verband met de informatie in het Prospectus zich voordoet of wordt vastgesteld die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Srips. Elke aanvulling op het Prospectus moet worden goedgekeurd door de FSMA en zal op dezelfde wijze als het Prospectus worden bekendgemaakt en zal eveneens ter kennis worden gebracht van de ESMA en AFM.

Indien er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, hebben de beleggers die reeds op de Verrichting hebben ingeschreven vóór de publicatie van de aanvulling, het recht om (onder bepaalde modaliteiten) hun inschrijving in te trekken (zoals nader bepaald onder Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”).

4.3. Toekomstgerichte informatie

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

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

Uit hun aard houden uitspraken over de toekomst inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemeen als specifiek, en de kans bestaat dat de toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen, en andere uitspraken over de toekomst, niet zullen uitkomen. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten onder andere diegene die vermeld staan onder Hoofdstuk 2, “Risicofactoren”, en diegene die elders in dit Prospectus voorkomen. Beleggers moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren ervoor kunnen zorgen dat de werkelijke resultaten aanzienlijk verschillen van de plannen, doelen, verwachtingen, ramingen en intenties die in dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen berusten op diverse hypothesen en beoordelingen van bekende of onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die op het moment dat ze werden gegeven, redelijk werden geacht, maar die achteraf al dan niet onjuist kunnen blijken te zijn. De werkelijkheid is moeilijk te voorspellen en kan afhangen van factoren waarover de Groep geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt nog versterkt door de huidige algemene economische en financiële context, die onder meer voorspelbaarheid van de renteontwikkeling en de evolutie van de financiële gezondheid van de huurders doet dalen. Bijgevolg kunnen de werkelijke resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen van de Groep of prestaties van de markt aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen die dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen impliciet of expliciet inhouden. Rekening houdend met deze onzekerheden, worden de beleggers verzocht zich niet blindelings op de toekomstgerichte verklaringen te baseren. Bovendien gelden enige vooruitzichten en ramingen slechts op de Datum van dit Prospectus. De Vennootschap verbindt zich er niet toe deze vooruitzichten of ramingen te actualiseren om rekening te houden met eventuele veranderingen in haar verwachtingen terzake of met veranderingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke vooruitzichten of ramingen berusten, tenzij zij hiertoe verplicht is overeenkomstig de Belgische wetgeving (met name artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006), in welk geval de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus zal publiceren.

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

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

De informatie door derden verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de Vennootschap weet, of voor zover zij dit naar best weten heeft kunnen vaststellen op basis van de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Vennootschap, de Managers en hun respectieve raadslieden hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de informatie over de markt aan verandering onderhevig en kan deze informatie niet systematisch met zekerheid worden gecontroleerd vanwege de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de gegevens die aan de basis van de informatie liggen, door de vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie.

Beleggers dienen er zich bijgevolg bewust van te zijn dat informatie met betrekking tot de markt, marktaandelen, klassementen en sectorgegevens, en ramingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gebaseerd zijn, mogelijkerwijze niet accuraat zijn.

4.5. Afronding van financiële en statistische informatie

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

4.6. Geconsolideerde portefeuille

Dit Prospectus werd opgesteld op basis van de geconsolideerde portefeuille, statistieken en activiteiten van de Groep, d.w.z. de Vennootschap en haar dochtervennootschappen vermeld onder Hoofdstuk 7.4.1, “Samenstelling van de groep”. Behoudens wanneer uit de context of een uitdrukkelijke vermelding het tegengestelde blijkt, houden alle cijfers, grafieken en andere gegevens opgenomen in dit Prospectus rekening met deze geconsolideerde portefeuille van de Groep.

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

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, kantoor houdend te Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe en ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren (“**PwC**” of de “**Commissaris**”), werd op de algemene vergadering van de Vennootschap van 3 juli 2015 benoemd als commissaris van de Vennootschap voor een mandaat van drie jaar eindigend op de algemene vergadering van 2018.

De vaste honoraria van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen bedragen EUR 70.000 (excl. BTW en vergoeding voor administratieve kosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren waarbij als basisindex de gezondheidsindex wordt genomen.

De honoraria van PwC voor de wettelijke opdrachten van de Commissaris (bijv. fusieverslagen), bedroegen EUR 131.200 (excl. BTW) gedurende het boekjaar 2017/2018. De honoraria van PwC voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten, bedroegen EUR 0 (excl. BTW) voor het boekjaar 2017/2018.

Met betrekking tot de historische financiële informatie zoals weergegeven in Hoofdstuk 12, “Financiële informatie, resultaat, kapitaal en liquiditeiten”, heeft PwC aldus ingestaan voor de controle van de jaarrekeningen met betrekking tot boekjaren 2015/2016 en 2016/2017. De jaarrekening met betrekking tot het boekjaar 2014/2015 werd gecontroleerd door de toenmalige commissaris van de Vennootschap; Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (“**Deloitte**”).

De Commissaris heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van het verslag van de Commissaris van 10 april 2018 over de geconsolideerde tussentijdse rekeningen voor de periode vanaf 1 april 2017 eindigend op 31 december 2017, dewelke het voorwerp hebben uitgemaakt van een beperkt nazicht (dit verslag is opgenomen in als bijlage bij dit Prospectus (zie Hoofdstuk 17, “Bijlagen”)) en de opname door verwijzing van het verslag van de Commissaris van 20 november 2017, over de halfjaarcijfers per 30 september 2017, het verslag van de Commissaris van 19 mei 2017, over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2017, het verslag van de Commissaris van 25 mei 2016 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2016. Deloitte heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van haar verslag van 27 mei 2015 over de geconsolideerde rekeningen op 31 maart 2015.

De bovenvermelde commissarisverslagen bevatten geen enkel voorbehoud.

5. KERNGEGEVENS

5.1. Werkkapitaal

De analyse van het werkkapitaal is zoals gebruikelijk opgesteld zonder rekening te houden met de opbrengst van de transactie en gemaakt tot 30 april 2019 zijnde 12 maanden na Datum van het Prospectus. Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als volgt: de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend plus de beschikbare cash.

De samenstellende elementen van de werkkapitaalanalyse bestaan, in essentie, uit de beschikbare cash en beschikbare kredietlijnen op 28 februari 2018, de operationele cashflow voor de periode 1 maart 2018 tot 30 april 2019, de cashflow van de investeringen en desinvesteringen en de afname van beschikbare kredietlijnen. Alhoewel Retail Estates een stevig trackrecord heeft voor wat betreft het hernieuwen van haar bestaande kredietlijnen, wordt er voor doeleinden van de verklaring van het werkkapitaal uitgegaan van de assumptie dat een kredietlijn niet langer beschikbaar is voor de Vennootschap na de vervaldatum daarvan. Verder houdt de Vennootschap ook rekening met het vooropgesteld dividend over het boekjaar dat afloopt op 31 maart 2018, dat dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering van 23 juli 2018.

Rekening houdend met bovenstaande methodologie en cijfers, bedraagt het werkkapitaal op 30 april 2019 EUR 8,94 mio. De Vennootschap meent dat zij, rekening houdend met haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal in de loop van de komende twaalf maanden vanaf de Datum van het Prospectus te dekken.

5.2. Kapitalisatie en schuldenlast

5.2.1. Eigen vermogen

De onderstaande tabel geeft het eigen vermogen weer van de vennootschap op 28 februari 2018 (in 000 EUR):

Eigen Vermogen	28 februari 2018
Kapitaal	205.970
Uitgiftepremies	173.441
Reserves	134.192
Netto Resultaat*	29.921
Totaal eigen vermogen	543.524

*Het Netto resultaat gerealiseerd over de periode 1 januari 2018 tem 28 februari 2018 werd niet in rekening gebracht.

Reserves	28 februari 2018
Wettelijke reserve	134
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed*	113.373
Beschikbare reserve	14.935
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*	-45.811
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS*	-15.047
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	66.608
Totaal Reserves	134.192

*Deze specifieke reserves zijn niet gekend op 28 februari 2018 en daarom werd de positie van dergelijke reserves op 31 december 2017 overgenomen.

5.2.2. Schulden

Op 28 februari 2018 bedraagt de geconsolideerde schuldenlast van de Vennootschap EUR 828.389.000, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in 000 EUR):

	28 februari 2018
Langlopende verplichtingen	724.921
Voorzieningen	0
Langlopende financiële schulden	703.616
Kredietinstellingen	703.616
Financiële leasing	0
Andere langlopende verplichtingen	21.305
Kortlopende verplichtingen	103.468
Kortlopende financiële schulden	86.980
Kredietinstellingen	86.980
Financiële leasing	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.031
Andere kortlopende verplichtingen	317
Overlopende rekeningen	7.140
Totaal Verplichtingen	828.389

De geconsolideerde financiële schulden bedragen op 28 februari EUR 2018 828,39 mio.

Ten behoeve van de financiering van de Groep zijn er op 28 februari 2018 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de Vennootschap blijvend tenminste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet en het GVV-KB. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB. Voor de meeste financiering is met de kredietinstellingen een covenant afgesproken dat de geconsolideerde schuldratio van de Groep lager dan 60% moet blijven. Met de meeste kredietinstellingen is ook een "interest cover ratio" > 2 afgesproken, met dien verstande dat de interest cover ratio berekend wordt als zijnde de netto-huurinkomsten gedeeld door de netto financiële kosten.

Ten opzichte van 31 december 2017 werd op 28 februari 2018 ten belope van EUR 10 mio aan bijkomend commercial paper opgenomen. Voor hetzelfde bedrag werden lange termijn schulden terugbetaald. Op Datum van dit Prospectus beschikt de Vennootschap over 52,98 mio niet opgenomen kredietlijnen.

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

De Managers zullen naar verwachting op of omstreeks 25 april 2018 een Plaatsingsovereenkomst afsluiten met Retail Estates NV.

De Vennootschap heeft een "liquidity provider overeenkomst" afgesloten met Degroof Petercam en KBC Securities om de verhandelbaarheid van haar aandelen te bevorderen.

Bovendien heeft Belfius Bank met de Groep langdurige kredietovereenkomsten gesloten en hebben de hoger vermelde financiële instellingen aan de Groep verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leven en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen.

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

5.4. Redenen voor de Verrichting en bestemming van de opbrengsten

Bij volledige inschrijving op de Verrichting bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) EUR 123,37 en bedraagt de netto-opbrengst ongeveer EUR 121,07 mio (na aftrek van de kosten en uitgaven die de Vennootschap dient te dragen in het kader van de Verrichting, zie Hoofdstuk 8.8, “Kosten in verband met de Verrichting”). Retail Estates NV is van plan om de netto-opbrengsten van de Verrichting te gebruiken om haar schuldgraad terug te brengen naar een niveau van $\pm 50\%$ (in de hypothese dat op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven), en zo haar groeistrategie verder te zetten en dus haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden, binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 50 tot 55% die de Raad van Bestuur nastreeft (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende kortere periodes kan worden overschreden). Ter herinnering: de schuldgraad van de Groep bedroeg 58,80% op 31 december 2017.

Met toepassing van artikel 24 van het koninklijk besluit met betrekking tot GVV's dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

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

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

In overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB heeft de Vennootschap een financieel plan opgesteld. Het laatste financieel plan werd opgenomen in het halfjaarlijks financieel verslag met betrekking tot de cijfers per 30 september 2017, dat gepubliceerd werd op 20 november 2017 op de website van de vennootschap. De algemene richtlijnen van dit plan gelden nog steeds op Datum van dit Prospectus.

Op Datum van het Prospectus heeft de Vennootschap diverse mogelijke investeringsopportuniteiten van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen preciezere informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van deze mogelijke investeringsdossiers vandaag reeds onherroepelijk en onvoorwaardelijke (materiële) verbintenissen van de Vennootschap uitmaken. De Vennootschap is permanent in de markt actief om investeringsopportuniteiten te identificeren die betrekking hebben op reeds opgerichte winkelpanden die als investering worden aangeboden door promotoren of vastgoedinvesteerders. Dergelijke investeringen vormen het grootste deel van de vastgoedinvesteringen die de Vennootschap in de voorbije 19 jaar heeft verricht.

De Vennootschap zal de netto-opbrengsten van de Verrichting investeren in aangekondigde en nieuwe vastgoedinvesteringen voor ongeveer EUR 86,92 mio en zal met het saldo - in een eerste fase - haar financiële schuld verminderen met ongeveer EUR 36,48mio.

Aangekondigde investeringen

Retail Estates heeft op 26 maart 2018 een overeenkomst onder opschortende voorwaarde ondertekend met het oog op de verwerving van een retailpark gelegen aan de rand van één van de 4 grootsteden die samen de “Randstad Holland” uitmaken.³ Het retailpark bestaat uit 22 winkelpanden en 2 horecazaken die samen een bebouwde oppervlakte van 28.706 m² vertegenwoordigen. De totale investering bedraagt EUR 47 mio en levert een netto huur van EUR 3,13 mio op, wat een aanvangsrendement van 6,66 % oplevert. De fair value van deze investering bedraagt volgens vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield EUR 43,30 mio.

Deze overeenkomst is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van financiering door Retail Estates.

Verder wordt een mogelijke desinvestering door verkoop van het retailpark te Zwolle (Nederland) overwogen. Dit retailpark, dat in december 2017 werd verworven⁴, vertegenwoordigt een fair value van EUR 26,6 mio en levert een huurincasso van EUR 2,01 mio op. Een verkoopprocedure werd opgestart naar aanleiding waarvan aan een potentiële koper een exclusiviteit werd

³ Zie in dit verband het persbericht van 29 maart 2018 “20 jaar Retail Estates op Euronext – Bijkomende investeringen in Nederlandse retailparken”, zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com), en tevens opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing (cf. Hoofdstuk 3.5 “Documenten opgenomen door middel van verwijzing”).

⁴ Zie in dit verband het persbericht van 29 maart 2018 “20 jaar Retail Estates op Euronext – Bijkomende investeringen in Nederlandse retailparken”, zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com), en tevens opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing (cf. Hoofdstuk 3.5 “Documenten opgenomen door middel van verwijzing”).

toegekend om deze toe te laten een due diligence uit te voeren en naderhand een bindend bod voor te leggen.

Een aantal projecten en optimalisaties van de vastgoedportefeuille zijn in uitvoering en zullen binnen 12 maanden geheel of gedeeltelijk gerealiseerd worden. Een overzicht van de belangrijkste gaat hieronder:

- uitbreiding van het winkelpark van de Vennootschap in Barchon: er zal circa 1.000 m² bijgebouwd worden voor 1 of 2 extra winkelunits. Dit project werd opgestart in juni 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 0,57 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,20 mio investeringen verwacht.
- winkelproject op maat voor Aldi in Nijvel (2.000 m²): deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkelloppervlakte met ondergrondse parking en rollapijten. Dit project werd opgestart in september 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 0,40 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 2,06 mio investeringen verwacht.
- uitbreiding van een bestaand winkelpark met 9.500 m² in Frameries. Het bestaande retailpark is een recent gebouwd complex dat in een dicht bevolkte regio tussen Mons (Bergen) en de Franse grens uitgebouwd werd tot een sterke aantrekkingspool. De 8 winkels die sinds 2012 geopend werden vertegenwoordigen ca. 10.000 m² winkelloppervlakte. De Vennootschap heeft de aangrenzende projectgronden verworven en zal de resterende 9.500 m² realiseren in de komende 12 maanden. Er werd een aanvang genomen met dit project in januari 2018. Er werd voor dit project reeds 0,27 mio EUR geïnvesteerd, en er worden nog EUR 5,23 mio investeringen verwacht.
- uitbreiding van een bestaande winkel in Hasselt, voor één van de bestaande huurders van de Vennootschap. Dit project zal opgestart worden in augustus 2018. Er werd voor dit project reeds EUR 0,017 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,01 mio investeringen verwacht.
- uitbreiding en vernieuwing van een winkelloppervlakte van 2.000 m² in Gentbrugge voor Brantano. Dit project heeft een aanvang genomen in februari 2018. Er werd voor dit project reeds EUR 0,09 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,01 mio investeringen verwacht.
- project in Halle om grond naast een bestaande winkel te kopen voor verdere uitbreiding. Dit project is opgestart in maart 2018. De verwachte investering bedraagt EUR 0,95 mio.
- Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte investering voor deze projecten bedraagt EUR 2,08 mio.

De totale nog te verwachten investering van de bovenstaande projecten bedraagt EUR 13,52 mio.

De Vennootschap heeft ook plannen om haar bestaand winkelcomplex te Wetteren uit te breiden. In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte 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. Na het bekomen van de nodige vergunningen wenst Retail Estates de uitbreiding van het retailpark te realiseren. De totale operatie bestaat uit de creatie van circa 9.000 m² bruto winkelloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking voor een verwachte totale investering van EUR 14,40 mio. De verwachte realisatie van dit project is juni 2019.

Verder wenst de Vennootschap tevens te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid. Er zal voorzien worden in de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m² ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes, met een verwachte bijkomende investering van EUR 12 mio. De realisatie wordt verwacht tegen februari 2019.

Tenslotte zal de Vennootschap ook actief de Nederlandse markt verder bekijken.

Afbouw schuldpositie

In afwachting van de aanwending van deze bedragen zal de Vennootschap in eerste fase haar schuldpositie bij de banken van de Groep verminderen. De Vennootschap is meer bepaald voornemens om voornamelijk uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietfaciliteiten terug te betalen, teneinde de opbrengsten van de Verrichting niet ongebruikt te laten voor zover er geen onmiddellijk te financieren projecten zijn en om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen, met dien verstande dat de Vennootschap opnieuw leningen kan afroepen onder die kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei (het voorgaande is echter onder voorbehoud van het mogelijk gebruik van een deel van de opbrengsten van de Verrichting ter definitieve terugbetaling van bepaalde kredieten die vervallen binnen een periode

van 12 maanden na de Datum van het Prospectus). Op 31 december 2017 heeft de Vennootschap voor EUR 0,47 mio langlopende kredieten die vervallen binnen het jaar. EUR 319,61 mio kredieten vervallen tussen 2 en 5 jaar en EUR 394,51 mio kredieten vervallen op meer dan 5 jaar.

Op langere termijn is het de intentie van Retail Estates NV om op basis van het versterkte eigen vermogen, en met bijkomende geconfirmeerde kredietfaciliteiten die mogelijk zouden moeten worden gemaakt door deze versterking van het eigen vermogen, haar groeistrategie voort te zetten en daartoe opportuniteiten te zoeken in de vastgoedmarkt die haar portefeuille van Belgische en Nederlandse winkelpanden aanvullen. In de veronderstelling van een leverage van 50% op de netto-opbrengsten van de Verrichting (gegeven het huidige streven naar een schuldgraadvork van 50 tot 55%), zou de Verrichting, bij volledige inschrijving, en indien de bijkomende kredietfaciliteiten kunnen worden bekomen, op termijn een groei van de portefeuille met EUR 242,14 mio toelaten.

Het pro-forma effect van de Verrichting (indien er volledig op wordt ingeschreven) op de schuldgraad van 58,80% op 31 december 2017, zou een daling van de schuldgraad tot 49,69% zijn. Rekening houdend met de lopende verbeteringswerken aan vastgoed in portefeuille en de hierboven vermelde nieuwe projecten die zullen worden gerealiseerd voor eind maart 2019 (EUR 60,52 mio) en de terugbetaling (in een eerste fase) van financiële schulden, en uitgaande van een rotatie in de portefeuille in lijn met de vorige jaren, raamt de Vennootschap dat deze pro-forma schuldgraad (per 31 maart 2019) zou dalen tot 53,65%. Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat deze pro-forma berekening geen rekening houdt met de impact van werkkapitaalbehoeften, de bedrijfsresultaten, waardewijzigingen van de portefeuille, schommelingen in de rentevoeten, enz. op de totale activa of op de financiële schuldpositie van de Vennootschap, en dus op de schuldgraad.

Op de Datum van dit Prospectus kan Retail Estates NV niet met zekerheid alle specifieke toepassingen van de opbrengst van de Verrichting voorspellen, of de bedragen die daadwerkelijk zullen worden besteed of gealloceerd aan de hierboven vermelde toepassingen. Er wordt in dit verband verwezen naar Hoofdstuk 12.3 “Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep”.

De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, onder meer in functie van de evolutie van de schuldgraad van de Groep, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengsten van de Verrichting en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.

- De Verrichting biedt aan alle Bestaande Aandeelhouders een opportuniteit om zonder kosten hun belegging in Retail Estates NV, in verhouding tot hun Onherleidbare Toewijzingsrechten, uit te breiden tegen een Inschrijvingsprijs EUR 65,00. Deze Inschrijvingsprijs vertegenwoordigt een korting van 10,34% t.o.v. de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels op 10 april 2018. Retail Estates NV is een niche-speler die op Datum van het Prospectus wordt gekenmerkt door:
- een focus op perifeer vastgoed;
- een stabiele bezettingsgraad⁵ van ca. 98,30;
- een stabiel en gestaag dividendbeleid;
- groeiopportuniteiten dankzij een continue vraag en een beperkt aanbod; en
- een professioneel management met een jarenlange bewezen staat van dienst in de uitbouw en het beheer van de vastgoedportefeuille.

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

6. INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN

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

6.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

6.1.1. Aard

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

De Nieuwe Aandelen nemen op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de Bestaande Aandelen. Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het boekjaar 2017/2018 dat een aanvang nam op 1 april 2017 en werd afgesloten op 31 maart 2018 als voor het lopende boekjaar 2018/2019 dat aanving op 1 april 2018 en een einde neemt op 31 maart 2019.

De Nieuwe Aandelen zullen bijgevolg worden uitgegeven met coupon nr. 26 en volgende aangehecht (coupon nr. 25 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten).

De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde ISIN code hebben als de Bestaande Aandelen (ISIN-code BE0003720340). De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970161643.

6.1.2. Vorm

De inschrijvers (anderen dan de Aandeelhouders op naam) zullen de Nieuwe Aandelen ontvangen in de vorm van gedematerialiseerde Aandelen die geboekt worden op hun effectenrekening. Aandeelhouders op naam zullen de Nieuwe Aandelen waarvoor zij ingeschreven hebben ontvangen als Aandelen op naam die ingeschreven worden in het aandelenregister van de Vennootschap.

Houders van Aandelen van de Vennootschap kunnen op elk moment verzoeken om op hun kosten hun Aandelen op naam om te zetten naar gedematerialiseerde Aandelen en omgekeerd. De beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de eventuele kosten verbonden aan deze omzetting.

6.1.3. Uitgiftevaluta

De Verrichting wordt uitgevoerd in euro.

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

De Nieuwe Aandelen zullen onder de Belgische wetgeving worden uitgegeven.

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

6.2. Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn

6.2.1. Stemrecht

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

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

6.2.2. Dividenden

Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend. Ook de Nieuwe Aandelen geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het boekjaar 2017/2018 dat een aanvang nam op 1 april 2017 en werd afgesloten op 31 maart 2018 als voor het lopende boekjaar 2018/2019 dat aanvang op 1 april 2018 en een einde neemt op 31 maart 2019.

De Nieuwe Aandelen zullen bijgevolg worden uitgegeven met coupon nr. 26 en volgende aangehecht (coupon nr. 25 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten).

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

Overeenkomstig artikel 13, §1 van het GVV-KB dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting, bepaald conform het schema in hoofdstuk III van bijlage C bij het GVV-KB; en
- de netto-vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals beoogd in artikel 13, § 1 van het GVV-KB.

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

De algemene vergadering beslist, op voorstel van de Raad van Bestuur, over de bestemming van het saldo. De Raad van Bestuur kan, op zijn eigen verantwoordelijkheid, overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 31 van de statuten van de Vennootschappen beslissen tot betaling van interimdividenden. Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, vervalt het recht om de dividenden betreffende de Aandelen te innen op basis van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, vijf jaar na de uitkeringsdatum. Vanaf die datum is de Vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen.

Dividenden met betrekking tot het reeds afgesloten boekjaar 2017/2018

De op 23 juli 2018 geplande jaarvergadering van de Vennootschap zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2017/2018 besluiten over het jaardividend 2017/2018. De Raad van Bestuur zal een jaardividend 2017/2018 voorstellen van EUR 3,60 bruto (EUR 2,52 netto na inhouding van 30% roerende voorheffing).

Het moet worden opgemerkt dat coupon nr. 26 geen dividend, interimdividend of tussentijds dividend vertegenwoordigt, maar eerder een recht, dat voorwaardelijk is aan de beslissing van de jaarvergadering 2017/2018 om de enkelvoudige jaarrekening 2017/2018 (waaruit voldoende winst voor de uitbetaling van het voorgestelde jaardividend 2017/2018 blijkt) goed te keuren, met inbegrip van het voorgestelde jaardividend 2017/2018.

Dividenden met betrekking tot het lopende boekjaar 2018/2019

Voor wat betreft het vooropgestelde jaardividend voor het lopende boekjaar 2018/2019 wordt verwezen naar Hoofdstuk 12.3, “Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep”.

6.2.3. Rechten in geval van vereffening

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

6.2.4. Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht

In principe beschikken de aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht overeenkomstig de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

De Vennootschap kan evenwel naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap voorzien door het Wetboek van vennootschappen, uitsluiten of beperken op voorwaarde dat dan aan de aandeelhouders van de Vennootschap een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 en artikelen 6.4 van de statuten van de Vennootschap.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de Aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, is het voorgaande niet van toepassing 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.

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

6.2.5. Verwerving en vervreemding van eigen aandelen

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

Bij de buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 werd de Raad van Bestuur gemachtigd voor een periode van vijf jaar na deze buitengewone algemene vergadering van 24 oktober 2014, om voor rekening van de Vennootschap haar eigen Aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en zonder dat de Vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven Aandelen mag bezitten.

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

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

Op Datum van het Prospectus bezitten de entiteiten van de Groep geen eigen Aandelen van de Vennootschap. Merk bovendien op dat de machtiging aan de raad van bestuur om de eigen Aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, sinds 4 november 2017 is verstreken, en de raad van bestuur van de Vennootschap sindsdien niet langer gemachtigd is om n.a.v. een dergelijke situatie eigen Aandelen van de Vennootschap te verwerven, maar dit nog enkel mogelijk is middels een beslissing van de algemene vergadering van de Vennootschap in overeenstemming met artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

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

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

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

6.2.7. Conversievoorwaarden

Overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de Vennootschap en artikel 462 W.Venn., kan iedere aandeelhouder op elk moment vragen dat zijn Aandelen, op eigen kosten, worden omgezet in aandelen of naam of gedetmaterialiseerde aandelen.

6.3. Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen

Onder voorbehoud van de beperkingen die vooraan in dit Prospectus werden uiteengezet (zie Hoofdstuk 3.3, “Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus”), en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap zich heeft verbonden zoals beschreven in Hoofdstuk 8.5, “Standstill afspraken”, bestaan er geen andere beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen dan deze die van rechtswege gelden.

6.4. Uitgifte van Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in overeenstemming met een principebesluit van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV van 10 april 2018 in het kader van het toegestaan kapitaal, waarvan de verwezenlijking verwacht wordt op 27 april 2018. Voor meer informatie in dat verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.6.2, “Toegestaan kapitaal”.

6.5. Reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen

6.5.1. Algemeen

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

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

6.5.2. Verplicht openbaar overnamebod

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

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

Een verplicht overnamebod moet desgevallend worden gelanceerd aan een prijs die gelijk is aan het hoogste van de twee volgende bedragen: (i) de hoogste prijs, die over een periode van 12 maanden voor de aankondiging van het bod werd betaald

voor de aandelen door de bieder of een in onderling overleg handelende persoon; en (ii) het gewogen gemiddelde van de koers over de laatste 30 kalenderdagen voor het ontstaan van de biedplicht.

Er is echter geen verplicht overnamebod vereist, onder andere, wanneer de verwerving van de aandelen het gevolg is van een inschrijving op een kapitaalverhoging met voorkeurrecht waartoe de algemene vergadering heeft beslist, en, onder bepaalde voorwaarden, in geval van een fusieverrichting. De prijs kan in cash of in effecten (of in een combinatie van beiden) zijn.

Bij een verplicht overnamebod waarbij een prijs geboden wordt die bestaat uit effecten, moet er een cash alternatief geboden worden indien: (i) de prijs niet bestaat uit liquide effecten die verhandeld mogen worden op een gereguleerde markt; of (ii) de bieder of een in onderling overleg handelende persoon aandelen verwierf voor cash gedurende een periode van 12 maanden voor de publicatie van het overnamebod of tijdens het overnamebod. Het verplichte bod moet betrekking hebben op alle door de betrokken doelvennootschap uitgegeven effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht, zoals converteerbare obligaties, en is, gezien haar verplicht karakter, onvoorwaardelijk van aard.

Er zijn verschillende bepalingen in het Belgische vennootschapsrecht en sommige andere bepalingen in de Belgische wet, zoals de verplichting om belangrijke deelnemingen bekend te maken (zie hieronder Hoofdstuk 6.6, "Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen") en de reglementering op de controle van concentraties, die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en/of toelatingen verlenen aan de Vennootschap die een vijandig overnamebod, fusie, wijziging in het management of een andere wijziging inzake de controle moeilijk kunnen maken. Deze bepalingen of beslissingen zouden potentiële overnamepogingen kunnen ontmoedigen die volgens andere aandeelhouders in hun beste belang zijn en zouden de marktprijs van de Aandelen van de Vennootschap nadelig kunnen beïnvloeden. Deze bepalingen kunnen ook tot gevolg hebben dat ze de aandeelhouders de mogelijkheid ontnemen om hun Aandelen aan een premie te verkopen.

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van haar statuten, is het de Vennootschap toegestaan om over te gaan tot verwervingen van eigen Aandelen en haar kapitaal te verhogen via het toegestaan kapitaal (zie hierover Hoofdstukken 6.2.5, "Verwerving en vervreemding van eigen aandelen" en 7.6.2 - "Toegestaan kapitaal").

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

6.5.3. Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)

Overeenkomstig artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen kan een persoon of rechtspersoon, of kunnen verschillende personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, en die, samen met de vennootschap, in het bezit zijn van 95% van de stemgerechtigde effecten houden van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven door middel van een openbaar uitkoopbod (de "gewone *squeeze-out*"). De effecten die niet vrijwillig worden aangeboden in het kader van dergelijk aanbod, worden geacht automatisch te zijn overgedragen aan de bieder aan het einde van de procedure. De prijs die wordt betaald voor de effecten moet in cash zijn en moet de werkelijke waarde van de effecten vertegenwoordigen met het oog op de vrijwaring van de belangen van de overdragende aandeelhouders.

De effecten die in antwoord op dit bod niet vrijwillig worden aangeboden, ongeacht of de eigenaar ervan zich heeft kenbaar gemaakt, zullen na afloop van het uitkoopbod van rechtswege worden geacht te zijn overgegaan op de bieder, met consignatie van de prijs, en de Vennootschap wordt dan niet langer beschouwd als een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan.

Als de bieder als gevolg van een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod of de heropening ervan, 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht, kan hij van alle andere houders van effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht eisen dat zij hem hun effecten overdragen tegen de biedprijs (de "vereenvoudigde *squeeze-out*"). In geval van een vrijwillig bod is deze mogelijkheid slechts voorhanden, op voorwaarde dat de bieder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die tenminste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden. In dat geval heropent de bieder zijn bod binnen een termijn van drie maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod, tegen dezelfde voorwaarden als deze van het bod. Na afloop van het bod gaat de marktonderneming van een Belgische gereguleerde markt of de uitbater van een Belgische multilaterale handelsfaciliteit ambtshalve over tot de schrapping van de effecten die waren toegelaten tot de handel op deze markt.

Deze procedure voor een vereenvoudigd openbaar uitkoopbod stemt overeen met een uitkoopbod in de zin van artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen, waarop het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (m.b.t. de vereenvoudigde squeeze-out) echter niet van toepassing is. De effecten die na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus opnieuw geopende bod niet zijn aangeboden, worden van rechtswege geacht te zijn overgegaan op de bidder.

Het feit dat een bidder in het bezit zou zijn van 95% van de Aandelen (i.e., het toepassingsgebied van de gewone squeeze-out voorzien in artikel 513, §1 van het Wetboek van vennootschappen) zou evenwel in strijd zijn met de hierboven vermelde regel dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in handen moeten zijn van het publiek.

6.5.4. Verplicht terugkoopbod (sell-out)

De houders van effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht kunnen van een bidder die, na een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod of de heropening ervan, 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten die stemrecht verlenen in een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, eisen dat de bidder hun effecten overneemt tegen de biedprijs. In geval van een vrijwillig bod is deze mogelijkheid slechts voorhanden op voorwaarde dat de bidder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die tenminste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden.

6.5.5. Invloed van de GVV-Wet

Overeenkomstig de GVV-Wet, zou een bidder die de controle over de Vennootschap zou verwerven ingevolge een verplicht of vrijwillig overnamebod, worden beschouwd als een promotor van de Vennootschap. In dit verband wordt de aandacht gevestigd op artikel 23, §3 van de GVV-Wet dat bepaalt dat de promotor erop moet toezien dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek.

De vereenvoudigde *squeeze-out* naar aanleiding van een vrijwillig (artikel 42 en 43 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007) dan wel van een verplicht (artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007) openbaar overnamebod, alsook een sell-out naar aanleiding van een vrijwillig (artikel 44 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2017) dan wel een verplicht (artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2017) openbaar overnamebod zou tot gevolg kunnen hebben dat de voormelde vereiste van 30% “*free float*” niet wordt nageleefd, met als gevolg dat de Vennootschap van haar vergunning als openbare GVV zou kunnen verliezen.

6.6. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) legt openbaarmakingvereisten op voor elke natuurlijke persoon of juridische entiteit die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of juridische entiteit, alleen of in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. Overeenkomstig artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 heeft de Vennootschap een bijkomende openbaarmakingdrempel opgelegd van 3%⁶.

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

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

⁶ Elke latere wijziging van deze openbaarmakingdrempels in de statuten wordt openbaar gemaakt en moet eerst worden goedgekeurd door de FSMA (net zoals alle wijzigingen aan de statuten van de Vennootschap moeten worden goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig de GVV-Wet). Alle wettelijke bepalingen die gelden voor wettelijke drempels van 5% of een meervoud van 5% gelden ook volledig voor bijkomende drempels die vermeld staan in de statuten.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke persoon of juridische entiteit die “rechtstreeks” of “onrechtstreeks” stemrechtverlenende effecten of stemrechten verwerft, overdraagt of houdt. In dit opzicht wordt een natuurlijke persoon of juridische entiteit geacht om “onrechtstreeks” stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap te verwerven, over te dragen of te houden:

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

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

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

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

6.7. Belastingstelsel in België

6.7.1. Voorafgaande waarschuwing

In de paragrafen hieronder worden bepaalde gevolgen, verbonden aan de verwerving, de eigendom en de overdracht van Aandelen naar Belgisch fiscaal recht, samengevat.

Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties zoals ze van kracht zijn op de Datum van dit Prospectus en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het toepasselijk fiscaal recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht.

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van, het fiscaal recht van andere landen dan België, en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden die eigen zijn aan elke belegger. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime.

De potentiële beleggers die meer informatie wensen over het belastingregime van de Vennootschap, en/of meer informatie wensen, zowel in België als in het buitenland, met betrekking tot de verwerving, de eigendom en de overdracht van de Aandelen en de inning van dividenden of opbrengsten van Aandelen, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en fiscale raadgevers te raadplegen.

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

6.7.2. Dividenden

6.7.2.1. Roerende voorheffing

Voor de Belgische inkomstenbelastingen wordt doorgaans het brutobedrag van alle voordelen die worden betaald of toegekend aan de aandeelhouders als een dividenduitkering behandeld. Bij uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal, verkregen ter uitvoering van een regelmatige beslissing overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe het werkelijk volgestorte maatschappelijk kapitaal en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de inbrengen in geld gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

Merk op dat kapitaalverminderingen die worden beslist door de algemene vergadering vanaf 1 januari 2018 voor fiscale doeleinden proportioneel worden toegerekend aan het fiscaal kapitaal, de (al dan niet in kapitaal geïncorporeerde) belaste reserves en de in kapitaal geïncorporeerde vrijgestelde reserves. De aanrekening op de reserves geldt als een aan roerende voorheffing onderworpen dividend. Het gedeelte van de kapitaalvermindering dat wordt toegerekend op het fiscaal kapitaal, blijft onbelast. De Belgische roerende voorheffing op dividenden, bedraagt in principe 30%, behoudens vermindering of vrijstelling krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen.

6.7.2.2. Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voor privébeleggers (i.e. natuurlijke personen die Aandelen verwerven en aanhouden voor privédoeleinden) die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn aangifte personenbelasting, wordt hij belast op dit inkomen aan het afzonderlijke tarief van 30% of, als dat voordeliger uitkomt, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en is het eventuele overschot terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

Voor professionele beleggers (i.e. natuurlijke personen die Aandelen verwerven en aanhouden voor beroepsdoeleinden) die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

6.7.2.3. Belgische rechtspersonen

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

6.7.2.4. Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting. Vanaf aanslagjaar 2019 (verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2018) is het basistarief van de vennootschapsbelasting 29,58% (incl. aanvullende crisisbijdrage van 2%). Vanaf aanslagjaar 2021 (verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2020) zal het standaardtarief verlaagd worden naar 25% en wordt de aanvullende crisisbijdrage afgeschaft. Voor de vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2e en 3e lid WIB 92 bedraagt het tarief van de vennootschapsbelasting 20,40% (incl. aanvullende crisisbijdrage van 2%) op de eerste inkomensschijf van 100.000 EUR (20% vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2020).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de “DBI-af trek” omdat de Vennootschap als Openbare GVV van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2°bis Wetboek van Inkomstenbelastingen).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-af trek, in de mate dat de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap voortkomen uit verkregen inkomsten die (i) afkomstig zijn van onroerende goederen die zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, of niet genieten van een belastingregeling die afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, 6e lid WIB 92). Daarenboven komen de door de Vennootschap uitgekeerde dividenden voor de DBI-af trek in aanmerking, voor zover en in de mate dat deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, 1° tot 4° WIB 92 of uit meerwaarden die ze hebben verwezenlijkt op aandelen die krachtens artikel 192, §1 WIB 92 voor vrijstelling in aanmerking komen. Voor de toepassing van de DBI-af trek zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden van artikel 202, §2, eerste lid WIB 92 niet.

De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoonbaar dat zij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) gedurende deze periode, de Aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap die deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Belgische vennootschappen die op het ogenblik van toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden en dergelijke Aandelen aanhouden of zullen aanhouden gedurende een ononderbroken periode van tenminste één jaar, kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

6.7.2.5. Niet-inwoners

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

Overeenkomstig artikel 106, §7 KB/WIB, kan een deel van de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap aan spaarders niet-inwoners, onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van Belgisch vastgoed en van dividenden die de Vennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV (of een andere vennootschap vermeld in het eerste lid van artikel 106, §7 KB/WIB) is en de dividenden die zij uitkeert aan de Vennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die zij zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder

bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, kan worden verminderd indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

Buitenlandse pensioenfondsen, zoals bedoeld in artikel 106, § 2 KB/WIB, kunnen onder bepaalde voorwaarden genieten van een vrijstelling van de roerende voorheffing op de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap.

6.7.3. Meerwaarden en minderwaarden

6.7.3.1. Belgische natuurlijke personen

Een natuurlijke persoon die in België gevestigd is en die bij de verkoop van Aandelen een meerwaarde realiseert (in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen) is in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Uitzonderlijk kan een natuurlijke persoon toch een belasting van 33%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, verschuldigd zijn, indien de meerwaarde gerealiseerd wordt buiten het kader van het normale beheer van een privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn in principe niet aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen, buiten de uitoefening van een beroepswerkzaamheid, aan een buitenlandse vennootschap (of een entiteit met een vergelijkbare rechtsvorm), een buitenlandse staat (of één van de staatkundige onderdelen of plaatselijke overheden) of een buitenlandse rechtspersoon waarvan de maatschappelijke zetel, de voornaamste inrichting of de zetel van bestuur of beheer niet in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte is gevestigd, door een natuurlijke persoon die meer dan 25% van de Aandelen heeft bezeten op enig tijdstip in de loop van vijf jaar voorafgaand aan de overdracht (d.i. een zogenaamde “aanzienlijke deelneming”), zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,50% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen). Dit tarief geldt voor overdrachten van aanzienlijke deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door privébeleggers die in België gevestigd zijn, of samen met hun echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van hun familie.

De gerealiseerde meerwaarden door natuurlijke personen die Aandelen houden in het kader van hun professioneel vermogen, worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting, namelijk tussen 25% en 50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die langer dan vijf jaar zijn gehouden, worden belast tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde minderwaarden bij de overdracht van deze Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

6.7.3.2. Belgische rechtspersonen

De gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen door een belastingplichtige onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn doorgaans niet belastbaar (tenzij het gaat om een aanzienlijke deelneming, zie Hoofdstuk 6.7.3.1, “Belgische natuurlijke personen”). De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

6.7.3.3. Belgische vennootschappen

Ingevolge artikel 192 WIB 92 kunnen vennootschappen m.b.t. meerwaarden verwezenlijkt op aandelen genieten van een vrijstelling, in de mate dat voldaan is aan de taxatievoorwaarde (i.e. dat de eventuele inkomsten van die aandelen in aanmerking komen voor de DBI-aftrek op basis van de artikelen 202, §1 en 203 WIB 92).

Voor de vrijstelling van meerwaarden gerealiseerd op aandelen van een gereguleerde vastgoedvennootschap hoeft niet voldaan te zijn aan de zgn. éénjarigheidsvereiste en de participatievoorwaarde vermeld in artikel 202, §2 WIB 92 (artikel 202, §2, 3^{de} lid WIB92).

Indien niet is voldaan aan de taxatievoorwaarde, worden de gerealiseerde meerwaarden beschouwd als gewone winst belastbaar tegen het standaardtarief van de vennootschapsbelasting van 29,58% (20,40% op de eerste inkomensschijf van 100.000 EUR voor vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2e en 3e lid WIB 92).

Aangezien de dividenden van de Vennootschap slechts gedeeltelijk in aanmerking komen voor de DBI-aftrek (zie Hoofdstuk 6.7.2.4, “Belgische vennootschappen”), zal de voornoemde vrijstelling van artikel 192 WIB 92 slechts in dezelfde mate kunnen worden toegepast.

6.7.3.4. Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen op voorwaarde dat (i) de Aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis of een Belgische vaste inrichting waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen, en (iii) het niet gaat om een “aanzienlijke deelneming” (zie hierboven Hoofdstuk 6.7.3.1, “Belgische natuurlijke personen”). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België. Meerwaarden gerealiseerd door een niet-inwoner natuurlijke persoon op de verkoop van Aandelen die worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis in België, moeten door de belegger worden aangegeven in de aangifte van de belasting van niet-inwoners. Ze zullen belast worden aan het toepasselijke tarief van de belasting van niet-inwoners voor natuurlijke personen.

Niet-inwoners rechtspersonen die worden onderworpen aan de rechtspersonenbelasting zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Niet-inwoners vennootschappen die Aandelen houden, maar niet via een Belgische inrichting, zijn in principe niet belastbaar op de meerwaarden gerealiseerd bij de verkoop van de Aandelen en minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Wanneer Aandelen worden aangehouden via een Belgische inrichting, dan moeten de gerealiseerde meerwaarden worden gerapporteerd in de belastingaangifte van niet-inwoners, in welk geval ze in principe belastbaar zijn aan het normale tarief van de belasting van niet-inwoners voor vennootschappen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Zelfs indien niet-inwoners op basis van bovenstaande belastbaar zouden zijn in België op basis van het WIB 92 (zie hoger), dan nog heeft België mogelijks niet de bevoegdheid om belastingen te heffen. België heeft immers met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten op basis waarvan België mogelijks niet de bevoegdheid heeft om belasting te heffen met betrekking tot de meerwaarde op Aandelen gerealiseerd door een aandeelhouder die inwoner is van de andere overeenkomstsluitende staat.

6.7.4. Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)

6.7.4.1. Inschrijving

De inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, geeft geen aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB).

6.7.4.2. Verwerving

Op de aankoop en verkoop en op elke andere verwerving en vervreemding onder bezwarende titel in België via een professionele tussenpersoon, van Aandelen (secundaire markt), is een belasting op de beursverrichtingen verschuldigd die 0,12% bedraagt van de prijs van de transactie. De verrichtingen worden ook geacht in België te zijn aangegaan of uitgevoerd wanneer het order daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks aan een in het buitenland gevestigde tussenpersoon wordt gegeven, hetzij door een natuurlijke persoon met gewone verblijfplaats in België, hetzij door een rechtspersoon voor rekening van een zetel of een vestiging ervan in België. Het bedrag van de belasting op de beursverrichtingen is beperkt tot EUR 1.300 per transactie en per partij.

De volgende personen zijn in alle gevallen vrijgesteld van de belasting op de beursverrichtingen indien zij voor eigen rekening handelen: (i) de professionele tussenpersonen vermeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten; (ii) de verzekeringsondernemingen vermeld in artikel 2, §1, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen; (iv) instellingen voor collectieve belegging; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen; en (vi) de niet-ingezetenen (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen ingezetene zijn van België).

6.7.5. Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald en verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode

Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Scripts, meer zou bedragen dan EUR 0,01, dan wordt het uitgekeerd aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of uitgeoefende Onherleidbare

Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald (in overeenstemming met de bepalingen van Hoofdstuk 8.1.3, “Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan”). De betaling van het Excedentair Bedrag is in principe niet onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing. De betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) zal in principe niet in België belastbaar zijn in handen van Belgische inwoners natuurlijke personen, behalve voor Belgische inwoners natuurlijke personen die de (niet-uitgeoefende) Onherleidbare Toewijzingsrechten (waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald) houden voor beroepsdoeleinden. In dit laatste geval zal de gerealiseerde winst bij de ontvangst van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen.

De gerealiseerde winst bij de ontvangst van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) is voor Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting belastbaar tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (momenteel 29,58% incl. aanvullende crisisbijdrage van 2%; 20,40% op de eerste inkomensschijf van 100.000 EUR voor vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2e en 3e lid WIB 92).

Rechtspersonen die zijn onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting zijn in principe geen belasting verschuldigd op de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd).

Niet-inwoners zijn in principe geen belasting verschuldigd op de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd), tenzij in het geval de niet-inwoners de Onherleidbare Toewijzingsrechten voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Dezelfde Belgische belastinganalyse geldt voor winsten die gerealiseerd worden op de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode. Voor professionele beleggers zijn verliezen die op de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden geleden in principe aftrekbaar.

De regels voor de taks op de beursverrichtingen uiteengezet in Hoofdstuk 6.7.4, “Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)” gelden eveneens voor de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) en voor de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode, met dien verstande dat het toepasselijke tarief gelijk is aan 0,35% en het totale bedrag van de taks op de beursverrichtingen geplafonneerd is op EUR 1.600 per transactie en per partij.

6.7.6. Taks op effectenrekeningen

Met ingang van 10 maart 2018 werd een taks op effectenrekeningen van 0,15% ingevoerd in het Wetboek diverse rechten en taksen (cf. Wet houdende invoering van een taks op effectenrekeningen dd. 7 februari 2018, BS 9 maart 2018).

Deze taks op effectenrekeningen is verschuldigd door natuurlijke personen die tijdens een door de wet bepaalde referentieperiode titularis zijn van één of meerdere effectenrekeningen in België of in het buitenland, over zijn of haar aandeel in de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten op de effectenrekeningen. Investeerders-natuurlijke personen die Aandelen aanhouden op een effectenrekening zullen bijgevolg principieel onderworpen zijn aan deze nieuwe taks.

Voor Belgische inwoners wordt, voor de berekening van de taks, rekening gehouden met zowel de effectenrekening(en) aangehouden in België als in het buitenland, terwijl voor niet-inwoners natuurlijke personen enkel rekening wordt gehouden met de effectenrekening(en) die de niet-inwoner aanhoudt in België.

De taks is evenwel niet verschuldigd indien het aandeel van de titularis in de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten op die rekeningen minder bedraagt dan € 500.000 (cf. nieuw artikel 151 Wetboek diverse rechten en taksen).

De belasting wordt berekend op de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten die de rekeninghouder op zijn effectenrekening(en) aanhoudt. Merk op dat de belasting wordt geheven over het volledige bedrag van de gemiddelde waarde en niet alleen over het bedrag dat de limiet van € 500.000 overschrijdt.

De eerste referentieperiode vangt aan op 10 maart 2018 en eindigt op 30 september 2018.

Beleggers worden aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de specifieke gevolgen van deze taks op hun fiscale toestand.

7. INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

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

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

Retail Estates NV beschikte per 31 december 2017 direct en indirect over een vastgoedportefeuille met een reële waarde van EUR 1.329,13 mio in de vorm van winkelpanden en ander type vastgoed (kantoren, appartementen, opslagplaatsen, enz.), met een oppervlakte van ca. 978.328 m². Retail Estates NV profileert zich hiermee als een niche-speler die een prominente rol speelt in de markt van het perifeer winkelvastgoed.

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

De belangrijkste stappen in de ontwikkeling van Retail Estates NV zijn als volgt samen te vatten:

12 juli 1988	Oprichting Immo Budget NV.
6 februari 1998	Wijziging maatschappelijke benaming van Immo Budget NV in Retail Estates NV.
27 maart 1998	IPO en eerste notering op Euronext Brussels na het verkrijgen van het statuut als vastgoedbevak waarbij het kapitaal gebracht werd op EUR 20,64 mio vertegenwoordigd door 1.176.212 Aandelen.
30 april 1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen waarbij het kapitaal gebracht werd op EUR 15,50 mio.
30 april 1999	Fusie door overneming van verschillende vastgoedvennootschappen waarbij het kapitaal van Retail Estates NV gebracht werd op EUR 16,89 mio, vertegenwoordigd door 1.459.794 Aandelen.
30 april 1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen waarbij het kapitaal gebracht werd op EUR 14,62 mio.
30 april 1999	Incorporatie van verlies waarbij het kapitaal werd teruggebracht tot EUR 14,51 mio.
30 april 1999	Incorporatie van uitgiftepremie en herwaarderingsmeerwaarde waarbij het kapitaal gebracht werd op EUR 19,24 mio vertegenwoordigd door 1.459.794 aandelen.
30 april 1999	Kapitaalverhoging met openbare uitgifte van Aandelen waarbij het kapitaal van Retail Estates NV gebracht werd op EUR 30,09 mio, vertegenwoordigd door 2.283.142 Aandelen.
1 juli 2003	Kapitaalverhoging met openbare uitgifte van Aandelen waarbij 913.256 nieuwe Aandelen uitgegeven werden en het kapitaal gebracht werd op EUR 42,14 mio, vertegenwoordigd door 3.196.398 Aandelen.
31 december 2003	Kapitaalverhoging na openbaar omruilbod op vastgoedcertificaten "Distri-Land" waarbij 372.216 nieuwe Aandelen uitgegeven werden en het kapitaal gebracht werd op EUR 47,043 mio. vertegenwoordigd door 3.568.614 Aandelen.
5 november 2004	Gedeeltelijke incorporatie van emissiepremie waarbij het kapitaal gebracht werd op EUR 80,29 mio, zonder creatie van nieuwe Aandelen.
5 november 2004	Vernietiging van 20 aandelen aan toonder waarbij het totaal aantal aandelen werd teruggebracht op 3.568.594 aandelen.
10 augustus 2005	Kapitaalverhoging na fusie door overname van Retail Warehousing NV waardoor het kapitaal van Retail Estates NV verhoogd werd om het te brengen op EUR 80.293.830,07 vertegenwoordigd door 3.568.724 Aandelen.
21 november 2006	Kapitaalverhoging na fusie door overname van Sablon NV waardoor het kapitaal van Retail Estates NV verhoogd werd om het te brengen op EUR 80.303.403,79 vertegenwoordigd door 3.568.952 Aandelen.
30 november 2007	Kapitaalverhoging in het kader van de partiële splitsing van Muys NV door inbreng van twee grootschalige winkelpanden te Gentbrugge en Ninove. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 84.106.961,29 vertegenwoordigd door 3.737.999 Aandelen.
30 juni 2008	Kapitaalverhoging in het kader van de partiële splitsing van Zebra Trading NV door inbreng van een grootschalig winkelpand te Antwerpen (Merksem). Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 85.988.681,72 vertegenwoordigd door 3.821.631 Aandelen.
5 september 2008	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng van de onverdeelde helft van een grond gelegen te Montignies-sur-Sambre. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 86.523.056,52, vertegenwoordigd door 3.845.381 Aandelen.

30 april 2009	Kapitaalverhoging in het kader van toegestaan kapitaal door inbreng van 60% van de Aandelen van een vastgoedvennootschap. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 92.148.056,72 vertegenwoordigd door 4.095.381 Aandelen.
24 november 2009	Vier kapitaalverhogingen in het kader van verschillende partiële splitsingen. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 99.092.223,75 vertegenwoordigd door 4.404.004 Aandelen.
5 februari 2010	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van 1.104 van de 2.500 aandelen van de vastgoedvennootschap Eeklo Invest NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 103.472.163,75 vertegenwoordigd door 4.598.668 Aandelen.
31 maart 2010	Kapitaalverhoging door de inbreng in het kader van de partiële splitsing van Het Fort NV door inbreng van een onroerend goed te Mechelen. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 104.382.491,25, vertegenwoordigd door 4.639.127 Aandelen.
5 mei 2010	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van het geheel van de aandelen in de vastgoedvennootschap Pillar Roeselare NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 107.670.528,75 vertegenwoordigd door 4.785.262 Aandelen.
21 juni 2010	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van het geheel van de aandelen in de vastgoedvennootschap Caisse de Leasing NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 110.332.121,25 vertegenwoordigd door 4.903.555 Aandelen.
30 november 2010	Drie kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van het geheel van de aandelen in de vastgoedvennootschappen Depatri NV en Asverco NV en van een grond gelegen te Zaventem. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 113.889.542,70 vertegenwoordigd door 5.061.663 Aandelen.
16 juni 2011	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van vijf winkelpanden gelegen te Genk (Winterslag), Houthalen-Helchteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 115.878.475,20 vertegenwoordigd door 5.150.060 Aandelen.
27 juni 2011	Kapitaalverhoging in het kader van een partiële splitsing van Fun Belgium NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 121.398.805,20 vertegenwoordigd door 5.395.408 Aandelen.
30 maart 2012	Kapitaalverhoging in het kader van de partiële splitsing van ARS NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 122.336.290,20, vertegenwoordigd door 5.437.074 Aandelen.
4 juli 2012	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van de vastgoedvennootschap Retail Warehousing Invest NV. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 127.030.029,24, vertegenwoordigd door 5.645.681 Aandelen.
27 juli 2012	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 130.797.517,19, vertegenwoordigd door 5.813.122 Aandelen.
28 juni 2013	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met voorkeurrecht. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 163.496.885,24, vertegenwoordigd door 7.266.402 Aandelen.
28 juni 2013	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van twee handelspanden. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 164.037.087,74, vertegenwoordigd door 7.290.411 Aandelen.
1 juli 2013	Omvorming van Retail Warehousing Invest NV in institutionele vastgoedbevak.
02 april 2014	Private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van EUR 30.000.000 met vervaldag in 2021 en vast jaarlijks brutorendement van 3,566%.
26 september 2014	Goedkeuring door aandeelhouders van Retail Warehousing Invest NV van verandering van statuut van institutionele vastgoedbevak naar institutionele GVV onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de aandeelhouders van Retail Estates NV van verandering van statuut naar openbare GVV.
24 oktober 2014	Goedkeuring door aandeelhouders van Retail Estates NV van verandering van statuut van openbare vastgoedbevak naar openbare GVV.
28 november 2014	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van vijf winkelpanden. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 170.091.087,57, vertegenwoordigd door 7.559.473 Aandelen.

28 mei 2015	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met voorkeurrecht. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 198.435.728,35, vertegenwoordigd door 8.819.213 Aandelen.
29 januari 2016	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van een opslagplaats. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 199.495.654,21, vertegenwoordigd door 8.866.320 Aandelen.
22 april 2016	Private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van EUR 30.000.000 met vervaldag in 2026. Hiervan werd EUR 4.000.000 geplaatst aan een vast jaarlijks brutorendement van 2,839% en EUR 26.000.000 aan een variabele rentevoet.
10 juni 2016	Private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van EUR 25.000.000 met vervaldag in 2026 en vast jaarlijks brutorendement van 2,84%.
14 december 2016	Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van 1 winkelpanden alsook een inbreng in natura van aandelen Databuild Retail. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 202.688.189,49, vertegenwoordigd door 9.008.208 Aandelen.
5 april 2017	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van een schuldvordering. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 206.612.347,44, vertegenwoordigd door 9.182.612 Aandelen.
29 juni 2017	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van een schuldvordering. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 211.112.425,36, vertegenwoordigd door 9.382.612 Aandelen.
29 maart 2018	Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van vier winkelpanden te Libramont, onmiddellijk gevolgd door een inbreng in natura van vijf winkelpanden te Herstal. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd tot EUR 213.001.850,57 vertegenwoordigd door 9.466.585 Aandelen en onmiddellijk daaropvolgend tot EUR 213.521.069,56, om het totaal aantal Aandelen te brengen tot 9.489.661.
11 april 2018	Toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam.

Retail Estates NV heeft sinds 2007 verschillende dochtervennootschappen opgeslorpt in het kader van een fusie door overneming: het betreft Retail Warehousing NV, Retail Warehousing Management BVBA, Brimmo NV, Retail Warehousing bis BVBA, Afrit 5 NV, LC Invest NV, Kairo NV, Leninvest NV, Sinac NV, Gérardchamps Invest NV, Nithosa1 NV, Immo Bartan NV, Belgium Retail 1 NV, Eeklo Invest NV, Solido NV, Vagobel NV, Caisse de Leasing NV, Dimmo Invest NV, GL Development NV, Wennel Invest NV, Electimmo NV, Pillar Roeselare NV, Asverco NV, Depatri NV, Keerdok Invest NV, Flanders Retail Invest BVBA, Belgian Wood Center NV, Champion Invest NV, Infradis Real Estate NV, VRP 1 NV, SDW Invest BVBA en Ducova BVBA, Erpent Invest NV, Poperinge Invest NV, Mijn Retail NV, Aalst Logistics, Frun Park Wetteren NV, PanEuropean Proeprties NV, Vlaamse Leasingmaatschappij NV, Fimitobel NV, Texas management NV, TBK BVBA, RWI Invest, Hainaut Retail Invest en dit telkens zonder uitgifte van nieuwe Aandelen.

7.2. Identificatie van de Vennootschap

7.2.1. Naam en juridische vorm

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

7.2.2. Statuut

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

7.2.3. Maatschappelijke zetel en verdere gegevens

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

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

Tel.: +32 2 568.10.20

Fax: +32 2 581.09.42

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

7.2.4. Oprichting

Retail Estates NV werd opgericht onder de naam IMMO BUDGET NV bij akte verleden voor Meester Urbain Drieskens, notaris met standplaats te Houthalen (België), op 12 juli 1988, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna, onder nummer 880729-313.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor het laatst op 29 maart 2018.

7.2.5. Identiteit van de oprichter

Retail Estates NV werd opgericht door particulieren, welke begin 1998 hun Aandelen overdroegen aan de toenmalige promotoren van de toenmalige vastgoedbevak (heden, openbare GVV), CERA Investment Bank (thans onderdeel van KBC Groep) en Mitiska Ventures NV, destijds Mitiska België NV genaamd. Het zijn laatstgenoemden die destijds de erkenning als vastgoedbevak voor Retail Estates NV bekomen hebben en die de beursgang begeleid hebben in hun toenmalige hoedanigheid van promotoren van de toenmalige vastgoedbevak (heden, openbare GVV). Mitiska België NV is in juli 2003 uit het aandeelhouderschap getreden. Beide partijen beschouwen hun taak als promotor als voltooid. De Vennootschap heeft op Datum van dit Prospectus geen kennis van enige Aandelen die zouden gehouden worden door haar voormalige promotor Mitiska Ventures NV. KBC groep is op heden nog steeds aandeelhouder, zonder de controle over de Vennootschap te bezitten. In dit verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.4.2, "Structuur en organisatie".

7.2.6. Duur

Retail Estates NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

7.2.7. Register van rechtspersonen

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

7.3. Statuut van GVV

7.3.1. Retail Estates NV: openbare GVV

Retail Estates NV heeft het statuut van openbare GVV.

De gereguleerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers, en eventueel, binnen de daartoe bepaalde grenzen, het bezitten van "ander vastgoed" (aandelen in openbare vastgoedbevaks, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's en vastgoedcertificaten). Ingevolge de Wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de GVV-Wet, is het de Openbare GVV voortaan eveneens toegestaan om rechten van deelneming in GVB's (als "ander vastgoed") aan te houden en, desgevallend in samenwerking met een derde, bepaalde PPS-overeenkomsten (met gebouwen en/of andere onroerende infrastructuur als voorwerp) af te sluiten, of daarin toe te treden, met een publieke opdrachtgever, alsook zich in te laten met het (laten) ontwikkelen, (laten) oprichten, (laten) beheren, (laten) uitbaten of ter beschikking stellen van bepaalde (al dan niet hernieuwbare) energie-installaties. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen kan de GVV bovendien alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV

volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. De GVV stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

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

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

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

- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en ten minste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De geconsolideerde alsook de statutaire jaarrekening moeten worden opgesteld overeenkomstig de International Financial Reporting Standards (IFRS) in plaats van Belgian GAAP.
- Verbod op speculatieve verrichtingen aangaande afdekkingsinstrumenten.
- De Raad van Bestuur van de GVV moet zo worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot het ter beschikking stellen van onroerende goederen (m.i.v. de onroerende goederen voortvloeiend uit bepaalde PPS-projecten alsook bepaalde energie-installaties) aan gebruikers en het bezit van “ander vastgoed” (in de zin van artikel 4 van de GVV-Wet), zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.
- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen marktwaarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- Het vastgoedpatrimonium van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed pas weer waarderen, nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.
- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van de GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van zekerheden door de Openbare GVV of door een perimervennootschap van de openbare GVV is enkel toegestaan in het kader van de financiering van haar activiteiten of deze van de Openbare GVV en haar perimervennootschappen, en is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van de activa van het (overeenkomstig artikel 43, §2 io artikel 28, §2 van de GVV-Wet berekende) geconsolideerde geheel en, per bepaald bezwaard actief, tot 75% van de waarde van dat bezwaard actief.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen “activageheel” aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.

- Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- Er is een roerende voorheffing van 30% bij de uitkering van het dividend die bevrijdend is voor een aantal belastingplichtigen (zie Hoofdstuk 6.2.2, “Dividenden”);
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar dus slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

7.3.2. Retail Warehousing Invest NV: institutionele GVV

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

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

Indien een openbare GVV de controle heeft over één of meer institutionele GV's (wat in casu het geval is), geldt als algemeen principe dat zij geen dochtervennootschappen mag aanhouden die de vorm van een “gewone vastgoedvennootschap” hebben. Deze regel geldt enkel voor de Belgische dochtervennootschappen van de openbare GVV waarin deze op 1 januari 2009 nog geen aandelen hield. Retail Estates NV mag met andere woorden nog wel vastgoedvennootschappen naar niet-Belgisch recht aanhouden, evenals vastgoedvennootschappen waarin zij ten minste sedert 1 januari 2009 aandelen houdt. Indien een openbare GVV die de controle heeft over één of meer institutionele GV's, de controle verwerft over een vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, beschikt zij over een periode van 24 maanden om zich in regel te stellen met voormeld principe.

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

De regels die van toepassing zijn op de openbare GVV's, zijn in principe mutatis mutandis van toepassing op de institutionele GVV. De jaarrekening wordt eveneens opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen en de institutionele GVV is eveneens (zei het onrechtstreeks via de openbare GVV die de controle over haar uitoefent) onderworpen aan het toezicht van de FSMA. Enkele verschilpunten met de openbare GVV die kunnen worden opgemerkt zijn de volgende:

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

De institutionele GVV dient passende maatregelen te nemen om te garanderen dat de houders van haar effecten de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger hebben. Dit behelst onder meer de verplichting om in de voorwaarden voor de uitgifte van effecten van de institutionele GVV, in de statuten, in het aandelenregister (en op het certificaat betreffende de inschrijving van de effecten op naam in dit register), alsook in elk stuk dat betrekking heeft op de uitgifte van, de inschrijving op of de verwerving van effecten uitgegeven door een institutionele GVV, te vermelden dat de effecten op naam zijn en dat enkel in aanmerking komende beleggers mogen inschrijven op die effecten of ze mogen verwerven of houden. Deze verplichting geldt eveneens voor elk bericht, elke mededeling of elk ander stuk met betrekking tot een verrichting met effecten van een institutionele GVV of met betrekking tot de toelating van dergelijke effecten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, of waarin een dergelijke

verrichting of toelating wordt aangekondigd of aanbevolen, en die of dat uitgaat van de institutionele GVV of van een persoon die in haar naam of voor haar rekening handelt. De institutionele GVV moet bovendien weigeren om in het aandelenregister een overdracht van effecten in te schrijven wanneer zij vaststelt dat de overnemer geen in aanmerking komende belegger is, en de uitkering van dividenden of interesten dient te worden opgeschort, wanneer de betrokken effecten in het bezit zijn van beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn. Deze regeling dient eveneens te worden opgenomen in de uitgiftevoorwaarden, in de statuten, in voorkomend geval in het noteringsprospectus, alsook in elk stuk met betrekking tot een verrichting met effecten van een institutionele GVV of met betrekking tot de toelating van dergelijke effecten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, of waarin een dergelijke verrichting of toelating wordt aangekondigd of aanbevolen.

7.4. Organisatiestructuur

7.4.1. Samenstelling van de groep

Op Datum van dit Prospectus heeft Retail Estates NV de volgende dochtervennootschappen (die zijn opgericht naar Belgisch recht):

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Retail Warehousing Invest NV	Industrielaan 6, 1740 Ternat (België)	0478.433.001 (RPR Brussel)	100
Blovan NV	Industrielaan 6, 1740 Ternat (België)	0458.582.445 (RPR Brussel)	50
Heerzele NV	Industrielaan 6, 1740 Ternat (België)	0507.756.594 (RPR Brussel)	51
Librajem BVBA (voorheen Prometra BVBA)	Industrielaan 6, 1740 Ternat (België)	0435.813.179 (RPR Brussel)	100
Finsbury Properties NV	Industrielaan 6, 1740 Ternat (België)	0422.753.516 (RPR Brussel)	100
NS Properties BVBA	Rue Neuve 28, 4280 Hannut (België)	0845.603.438 (RPR Luik, afdeling Huy)	50
Retail Estates Nederland B.V.	Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp (Nederland)	69011281	100
Coöperatieve Leiderdorp Invest U.A.	Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp (Nederland)	69011052	100
Cruquius Invest N.V.	Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp (Nederland)	70291713	100
Heerlen I Invest N.V.	Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp (Nederland)	70294119	100
Heerlen II Invest N.V.	Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp (Nederland)	70294658	100
Zwolle Invest N.V.	Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp (Nederland)	70289492	100

7.4.1.1. Retail Warehousing Invest NV

Retail Warehousing Invest NV is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarvan Retail Estates NV rechtstreeks alsook onrechtstreeks (via haar dochtervennootschappen) 100% van de aandelen bezit. Retail Warehousing Invest NV staat onder de exclusieve controle (onder IFRS) van Retail Estates NV. Deze vennootschap werd op 24 oktober 2014 bij de FSMA ingeschreven als institutionele GVV. Op 26 september 2014 besloot de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Warehousing NV haar statuten aan te passen aan de GVV-Wetgeving. Deze statutenwijziging werd goedgekeurd onder de opschortende voorwaarde dat het toenmalig statuut van de Vennootschap van openbare vastgoedbevak effectief zou worden omgezet naar het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, hetgeen gebeurde op 24 oktober 2014.

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

De controle over Retail Warehousing Invest NV werd, door de overname van een belang van 62,50% van de aandelen, verworven op 4 juli 2012, deels door middel van een aankoop van aandelen tegen cash en deels door inbreng in natura van aandelen in het kader van het toegestaan kapitaal. 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 NV (destijds Databuild Retail NV genaamd), die de houder was van dit minderheidsbelang.

De vennootschap bezit 41 winkelpanden die vooral geconcentreerd zijn in Lommel, Gembloux en Châtelet. Ze bevat ook een

aantal (83) naakte eigendommen van panden waarvan de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten.

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

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

De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 21 september 2015 ging over tot de benoeming van PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA gevestigd te Woluwedal 18, 1932 Zaventem ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.501.944, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris van Retail Warehousing Invest NV voor een duur van drie jaar, tot de jaarlijkse algemene vergadering die zal beraadslagen over de jaarrekening per 31 december 2018. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Retail Warehousing Invest NV bedragen EUR 15.000 (excl. BTW) op jaarbasis.

Voor bijkomende informatie over het statuut van institutionele GVV wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.3.2, "Retail Warehousing Invest NV: institutionele GVV".

7.4.1.2. Blovan NV

Blovan NV is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks 50% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 25 juli 1996.

De controle⁷ over Blovan NV werd, door de overname van een belang van 50% van de aandelen, verworven op 31 januari 2017, door middel van een aankoop van aandelen. De vennootschap heeft bij een eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen. Door de combinatie van de samenwerkingsovereenkomst en de call-opties (waarvan Retail Estates de intentie heeft om ze uit te oefenen) met betrekking tot het minderheidsbelang, heeft Retail Estates de controle over Blovan NV en past ze de integrale consolidatiemethode toe.

De vennootschap bezit 5 panden die vooral geconcentreerd zijn in Wetteren.

De buitengewone algemene vergadering van 31 maart 2017 ging onder andere over tot zetelverplaatsing naar Industrielaan 6, 1740 Ternat, de invoering van aandelenklassen A en B, wijziging van het boekjaar, en de datum van de jaarvergadering, een kapitaalverhoging en de omvorming van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid tot een naamloze vennootschap. Deze vergadering ging over tot de benoeming van PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren gevestigd te Woluwedal 18, 1932 Zaventem ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.501.944, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris van Blovan NV voor een duur van drie jaar, tot de jaarlijkse algemene vergadering die zal beraadslagen over de jaarrekening per 31 december 2019. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Blovan NV bedragen EUR 1.000 (excl. BTW) op jaarbasis.

7.4.1.3. Heerzele NV

Heerzele NV is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks alsook onrechtstreeks (via haar dochtervennootschappen) 51% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 24 december 2014 onder de benaming Heerzele BVBA

De controle over Heerzele NV werd, door de overname van een belang van 51% van de aandelen, verworven op 8 augustus 2016 tegen cash. De vennootschap heeft bij een eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen. Door de combinatie van de samenwerkingsovereenkomst en de call-opties (waarvan Retail Estates de intentie heeft om ze uit te oefenen) met betrekking tot het minderheidsbelang, heeft Retail Estates de controle over Heerzele NV en past ze de integrale consolidatiemethode toe.

De vennootschap bezit 3 panden die geconcentreerd zijn in Wetteren.

⁷ Aangezien Retail Estates overeenkomstig de statuten het recht heeft de meerderheid van de bestuurders van Blovan te benoemen, dan wel te ontslaan.

De buitengewone algemene vergadering van 30 augustus 2016 ging onder andere over tot de omvorming van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid tot een naamloze vennootschap.

De raad van bestuur van 7 maart 2017 heeft beslist tot zetelverplaatsing naar Industrielaan 6, 1740 Ternat. De bijzondere algemene vergadering van 8 maart 2017 ging over tot de benoeming van PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren gevestigd te Woluwedal 18, 1932 Zaventem ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.501.944, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris van Heerzele NV tot de jaarlijkse algemene vergadering die zal beraadslagen over de jaarrekening per 31 maart 2019. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Heerzele NV bedragen EUR 1.000 (excl. BTW) op jaarbasis.

7.4.1.4. Librajem BVBA

Librajem BVBA is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks alsook onrechtstreeks (via haar dochtervennootschappen) 100% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 31 oktober 1988 onder de benaming Prometra BVBA.

De controle over Librajem BVBA werd, door de overname van een belang van 100% van de aandelen, verworven op 31 oktober 2017 tegen cash.

De vennootschap bezit 3 winkelpanden die vooral geconcentreerd zijn in Libramont en Jemeppe-sur-sambre.

De buitengewone algemene vergadering van 21 december 2017 ging onder andere over tot wijziging van de maatschappelijke benaming in Librajem BVBA en de zetelverplaatsing naar Industrielaan 6, 1740 Ternat. Deze vergadering ging ook over tot de benoeming van PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren gevestigd te Woluwedal 18, 1932 Zaventem ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.501.944, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris van Heerzele NV voor een duur van drie jaar, vanaf 21 december 2017, tot de jaarlijkse algemene vergadering die zal beraadslagen over de jaarrekening per 31 december 2020. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Librajem BVBA bedragen EUR 1.000 (excl. BTW) op jaarbasis.

7.4.1.5. Finsbury Properties NV

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

Finsbury Properties NV werd op 23 december 2005 opgericht met een kapitaal van EUR 62.000. Het kapitaal werd verschillende malen verhoogd, voor het laatst op 24 november 2009 om het te brengen op EUR 2.351.877. Op 31 augustus 2017 vond een kapitaalvermindering plaats met een bedrag van EUR 1.864.867 om het kapitaal te brengen op EUR 487.010. De kapitaalvermindering was een gevolg van het feit dat Finsbury Properties NV al haar participaties had verkocht en er derhalve een wijziging was in de kapitaalsbehoefte van de vennootschap.

Op 4 juli 2008 verwierf Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via haar dochtervennootschap Belgium Retail 1 NV) alle aandelen in Finsbury Properties NV. Op Datum van dit Prospectus bezit Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks alle aandelen in Finsbury Properties NV. Deze vennootschap was eigenaar van een bouwgrond met bouwvergunning voor drie winkels in Neupré. De winkelpanden werden gebouwd door Retail Estates NV in het kader van een opstalovereenkomst. Bij beslissing van de algemene vergadering van 29 augustus 2008 werd de zetel van de vennootschap verplaatst naar 1740 Ternat, Industrielaan 6 en werden Nederlandstalige statuten aangenomen. Op 28 februari 2017 heeft er een kapitaalverhoging ten belope van EUR 9.152.439,71 plaatsgevonden en dit door een inbreng in natura van 11 onroerende goederen van Retail Estates NV.

De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 7 juli 2015 ging over tot de benoeming van PricewaterHouseCoopers bedrijfsrevisoren (gevestigd te 1932 Zaventem, Woluwedal 18, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.501.944, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor) als commissaris van Finsbury Properties NV tot de jaarlijkse algemene vergadering die zal beraadslagen over de jaarrekening per 31 december 2018. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Finsbury Properties NV bedragen EUR 1.000 (excl. BTW) op jaarbasis.

7.4.1.6. NS Properties BVBA

NS Properties BVBA is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks alsook onrechtstreeks (via haar dochtervennootschappen) 50% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 27 april 2012.

De controle over NS Properties BVBA werd, door de overname van een belang van 50% van de aandelen, verworven op 5 februari 2018 tegen cash.

De vennootschap bezit 1 winkelpand in La Louvière dat aansluit bij de bestaande portefeuille van Retail Estates.

De buitengewone algemene vergadering van 14 februari 2018 ging over tot de benoeming van PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren gevestigd te Woluwedal 18, 1932 Zaventem ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.501.944, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris van NS Properties BVBA, tot de jaarlijkse algemene vergadering die zal beraadslagen over de jaarrekening per 31 december 2020. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van NS Properties BVBA bedragen EUR 1.000 (excl. BTW) op jaarbasis.

7.4.1.7. Retail Estates Nederland B.V.

Retail Estates Nederland B.V. is een Nederlandse dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere dochtervennootschap) 100% van de aandelen bezit. Retail Estates Nederland B.V. werd op 22 juni 2017 opgericht met een kapitaal van EUR 1.000.

De vennootschap bezit 58 winkelpanden die vooral geconcentreerd zijn in retailparken te Middelburg, Roosendaal, Apeldoorn en Alphen Aan Den Rijn.

7.4.1.8. Coöperatieve Leiderdorp Invest U.A.

Coöperatieve Leiderdorp Invest U.A. is een Nederlandse dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere dochtervennootschap) 100% van de aandelen bezit. Coöperatieve Leiderdorp Invest U.A. werd op 22 juni 2017 opgericht met een kapitaal van EUR 200.000. De vennootschap bezit 2 winkelpanden die geconcentreerd zijn in Leiderdorp.

7.4.1.9. Cruquius Invest N.V.

Cruquius Invest N.V. is een Nederlandse dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere dochtervennootschap) 100% van de aandelen bezit.

Cruquius Invest N.V. werd op 12 december 2017 opgericht met een kapitaal van EUR 225.000. De vennootschap bezit 23 winkelpanden die geconcentreerd zijn in een retailpark te Cruquius (Haarlemmermeer).

7.4.1.10. Heerlen I Invest N.V.

Heerlen I Invest N.V. is een Nederlandse dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere dochtervennootschap) 100% van de aandelen bezit.

Heerlen I Invest N.V. werd op 12 december 2017 opgericht met een kapitaal van EUR 225.000. De vennootschap bezit 21 winkelpanden die geconcentreerd zijn in een retailpark te Heerlen.

7.4.1.11. Heerlen II Invest N.V.

Heerlen II Invest N.V. is een Nederlandse dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere dochtervennootschap) 100% van de aandelen bezit.

Heerlen II Invest N.V. werd op 12 december 2017 opgericht met een kapitaal van EUR 225.000. De vennootschap bezit 26 winkelpanden die geconcentreerd zijn in een retailparken te Heerlen.

7.4.1.12. Zwolle Invest N.V.

Zwolle Invest N.V. is een dochtervennootschap van Retail Estates NV, waarin Retail Estates NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere dochtervennootschap) 100% van de aandelen bezit.

Zwolle Invest N.V. werd op 12 december 2017 opgericht met een kapitaal van EUR 225.000. De vennootschap bezit 11 winkelpanden die geconcentreerd zijn in een retailparken te Zwolle.

7.4.2. Structuur en organisatie

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

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

Aandeelhouder	Datum van de aanmelding	Aangemelde deelneming	% op datum van aanmelding ⁶	Pro forma % op Datum van Prospectus ⁷
Groep Stichting Administratie 'Het Torentje' ⁸	09/08/2012	582.885	10,03	10,47%
FPIM ⁹	03/12/2014	737.981	9,76	8,87%
Axa NV	30/11/2009	308.623	7,01	6,71%
Federale Verzekeringen	31/10/2008	305.432	7,99	5,05%
KBC Groep NV	26/09/2017	535.819	3,01	2,98%
Publiek			62,20	65,93%
TOTAAL			NVT	100

De samenstelling van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV wordt beschreven in Hoofdstuk 10.3.1, "Raad van Bestuur".

7.5. Maatschappelijk doel en diversificatie

7.5.1. Maatschappelijk doel

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

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

Onder vastgoed wordt verstaan:

- onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- aandelen van openbare vastgoedbevak;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;
- aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de

⁸ Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding.

⁹ Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de Vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders op Datum van dit Prospectus, en rekening houdende met de noemer die geldt op Datum van het Prospectus (9.489.661 Aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoede) 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.

¹⁰ Deze melding heeft betrekking op aandelen aangehouden door Leasinvest Real Estate Comm. VA

¹¹ Deze melding heeft betrekking op aandelen aangehouden door Belfius Insurance NV

terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de “Real Estate Investment Trusts” (verkort “REIT’s”) genoemd);

- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006;
- xi. alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

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

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

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

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

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

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

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

7.5.2. Diversificatie

De activa van de Vennootschap bestaan uit vastgoed zoals beschreven in artikel 2, 5° van de GVV-Wet. In dit kader wordt eveneens verwezen naar het “ander vastgoed” dat de Vennootschap bezit, m.n. vastgoedcertificaten (zie 7.9, “Vastgoedcertificaat Immobilière Distri-Land NV”). De reële waarde van deze vastgoedcertificaten overschrijdt niet 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 7, §1, b) van de GVV-Wet.

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

In overeenstemming met artikel 30, §1 van de GVV-Wet, mag geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed of in activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 van de GVV-Wet wordt belegd dat één enkel activageheel vormt of dat dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20% ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

Onder een “activageheel” wordt één of meer vaste goederen of activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 van de GVV-Wet verstaan, met een beleggingsrisico dat voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap als één risico dient te worden beschouwd. Voormelde beperking is van toepassing op het ogenblik van de relevante verrichting. Op deze beperking kan door de FSMA een afwijking worden toegestaan wanneer de GVV aantoonbaar dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoonbaar dat een dergelijke afwijking verantwoord is, gezien de specifieke kenmerken van de investering en inzonderheid de aard en de omvang ervan. In geen geval kan een afwijking worden toegestaan als de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Op dezelfde basis, zal de FSMA de eventuele afwijkingen intrekken indien de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen op een eender welk ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa. Hoewel de Vennootschap op Datum van dit Prospectus hoe dan ook niet in aanmerking komt voor dergelijke afwijking, gelet op haar schuldgraad, heeft zij op Datum van dit Prospectus geen van deze afwijkingen nodig.

De Vennootschap kan effecten bezitten, andere dan het hierboven bedoelde vastgoed, voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de criteria vastgelegd door de artikelen 14 en 15 van het GVV-KB, waarbij wordt verwezen naar het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap met toepassing van de GVV-Wet (zie Hoofdstuk 10.2.3 “Passend risicobeheerbeleid”). De GVV mag slechts effecten (die geen vastgoed zijn) houden indien ze zijn toegelaten tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid, 3°, 5° of 6° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten.

Bovendien mag de Vennootschap intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Deze aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een vastgelegd beleid ter dekking van de financiële risico's en dient ook bekendgemaakt te worden in het jaarlijks en halfjaarlijks financiële verslag.

De Vennootschap en haar dochtervennootschappen mogen als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten. Enkel wat de Vennootschap betreft, mag, indien er haar geen koopoptie is verleend, de netto-investering in die overeenkomsten, zoals bedoeld in de IFRS-normen, op het ogenblik van de sluiting van die overeenkomsten niet meer bedragen dan 10% van de activa van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 16 van het GVV-KB.

7.6. Maatschappelijk kapitaal en effecten

7.6.1. Kapitaal en effecten

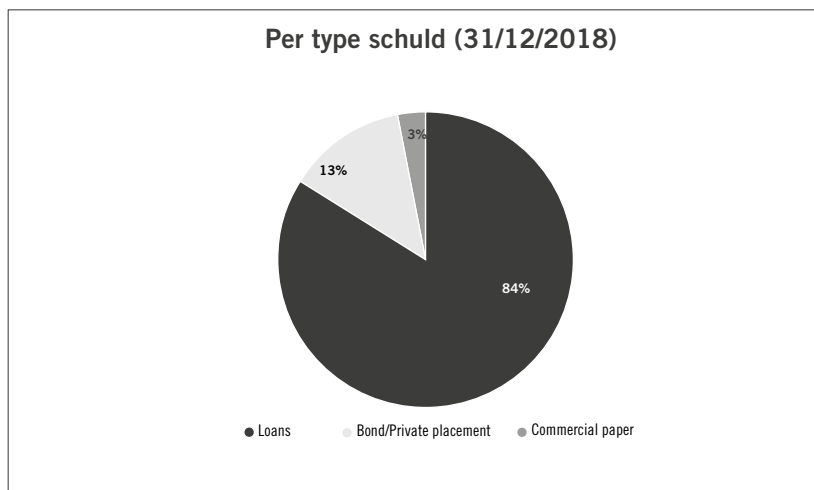
Op Datum van het Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 213.521.069,56. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 9.489.661 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen.

Retail Estates heeft volgende, nog lopende, obligatieleningen uitgegeven door middel van een private plaatsing:

- Op 2 april 2014, obligaties met een looptijd van 7 jaar, voor een totaalbedrag van EUR 30 mio, met vervaldag op 23 april 2021;
- Op 29 april 2016, obligaties met een looptijd van 10 jaar, voor een totaalbedrag van EUR 30 mio, met vervaldag op 30 april 2026; en
- Op 10 juni 2016, obligaties met een looptijd van 10 jaar, voor een totaalbedrag van EUR 25 mio, met vervaldag op 10 juni 2026.

Sinds 14 september 2017 heeft Retail Estates eveneens een commercial paper programma lopen ten belope van EUR 50.000.000.

De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen, voormelde obligaties, en thesauriebewijzen in verband met voormeld commercial paper programma.



7.6.2. Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd het kapitaal in een of meerdere keren te verhogen ten belope van maximaal EUR 164.037.087,74, wat zou kunnen leiden tot een aanzienlijk grotere stijging van het eigen vermogen wanneer rekening wordt gehouden met de uitgiftepremies.

Deze machtiging werd verleend door de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013, voor een duur van 5 jaar vanaf de publicatie van de notulen van deze vergadering, zijnde 31 december 2013. De verleende machtiging is dus geldig tot 31 december 2018. De machtiging kan één of meerdere malen worden vernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van 5 jaar.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan dwingende bepalingen van Belgisch recht, kan de Raad van Bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbreng in geld, hetzij door inbreng in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naargelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe Aandelen. Het is de Raad van Bestuur toegestaan om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of uit te sluiten, zelfs ten gunste van één of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de Vennootschap of van één van haar dochtervennootschappen, mits aan de Bestaande Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van de nieuwe effecten, met toepassing van artikel 6.4 van de statuten van Retail Estates NV en artikel 26 van de GVV-Wet.

Indien de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie geboekt worden op een onbeschikbare rekening “uitgiftepremie” genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen. Het bedrag dat onder uitgiftepremie wordt geboekt wordt niet in rekening gebracht bij het bepalen van het saldo van het toegestaan kapitaal.

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen, het geplaatste maatschappelijke kapitaal te verhogen nadat de Vennootschap door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in kennis werd gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013.

De Raad van Bestuur heeft negen maal gebruik gemaakt van de, door de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013, aan haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op Datum van dit Prospectus, voorafgaand aan de Verrichting (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) EUR 114.553.105,92 bedraagt. Na de Verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal (in de veronderstelling dat de Verrichting volledig wordt geplaatst) EUR 71 848 896,50 bedragen.

7.6.3. Eigen Aandelen

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

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

De statuten en het Corporate Governance Charter van de Vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de website van Retail Estates NV (http://www.retailstates.com/nl/publications?field_publication_type_tid=71 - <http://www.retailstates.com/nl/retail-estates/governance/corporate-governance-charter>).

7.7.1. Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, leidinggevende- en toezichthoudende organen

De Raad van Bestuur bestaat uit ten minste drie bestuurders en maximaal twaalf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De Raad van Bestuur wordt zo samengesteld dat de Vennootschap conform de haar toegestane activiteiten overeenkomstig de GVV-Wet en het GVV-KB kan worden bestuurd. De samenstelling van de Raad van Bestuur wordt bepaald op basis van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een evenredige vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met de uitbating van handelszaken in het type vastgoed waarin Retail Estates NV investeert en/of ervaring hebben in financiële aspecten van het beheer van een vastgoedvennootschap en een GVV in het bijzonder en/of beleidsvoering in beursgenoteerde vennootschappen.

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV bestaat momenteel uit twaalf bestuurders, zijnde twee uitvoerende bestuurders, bestaande uit de gedelegeerd bestuurder (CEO; de heer Jan De Nys) en de Chief Financial Officer (CFO; mevrouw Kara De Smet), en tien niet-uitvoerende bestuurders, waaronder de voorzitter van de Raad van Bestuur.

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

Het organiseren, leiden en informeren van de Raad van Bestuur komt toe aan de Voorzitter. In geval van staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering van de Raad van Bestuur voorziet, doorslaggevend.

De effectieve leiding van de Vennootschap wordt waargenomen door de CEO, de heer Jan De Nys en de CFO, mevrouw Kara De Smet.

Op 17 februari 2017 heeft de Raad van bestuur, overeenkomstig artikel 18 van de statuten van de Vennootschap en met ingang vanaf 1 april 2017, een directiecomité ingesteld waaraan hij zijn bestuursbevoegdheden heeft overgedragen in overeenstemming met artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter heeft het directiecomité van de Vennootschap volgende rol volgende rol:

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

Het directiecomité van de Vennootschap bestaat uit de CEO, de CFO en de CIO (de heer Koenraad van Nieuwenburg).

Voor meer informatie omtrent de Raad van Bestuur, en de verschillende door haar ingestelde comités, wordt verwezen naar Titel III van de statuten van de Vennootschap alsook naar artikelen 3 en 4 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap, zoals beschikbaar gesteld op de website van de Vennootschap (<http://www.retailstates.com/nl/retail-estates/governance/comites>)).

7.7.2. Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen

Er bestaat slechts één soort Aandelen. De statuten bevatten geen voorrechten of bijzondere rechten die zouden toekomen aan bepaalde Aandelen. Elk Aandeel geniet van de wettelijk bepaalde rechten (zie Hoofdstuk 6.2, “Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn”).

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

De jaarlijkse algemene vergadering van Retail Estates NV vindt (sedert de statutenwijziging van 22 mei 2017) plaats op de voorlaatste maandag van de maand juli om 10 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de vergadering de volgende werkdag plaats op hetzelfde uur.

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

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

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

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

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

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

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

7.7.4. Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen

In dit verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.4.2, “Structuur en organisatie”.

7.7.5. Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal

Het kapitaal van de Vennootschap kan worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig artikel 558 (en eventueel 560) van het Wetboek van vennootschappen, of bij beslissing van de Raad van Bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de Vennootschap verboden om rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaal.

In geval van openbare uitgifte van Aandelen moet de Vennootschap handelen overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 16 juni 2006 en artikel 23 van de GVV-Wet.

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

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

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

Het kapitaal van de Vennootschap kan worden verminderd bij beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig artikelen 558 en 612 (en eventueel 560) van het Wetboek van vennootschappen.

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

In dit verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.6.2, “Toegestaan kapitaal” met betrekking tot de machtiging aan de Raad van Bestuur inzake het toegestaan kapitaal (artikel 6.2 van de statuten) en naar Hoofdstuk 7.6.3, “Eigen Aandelen”, over de machtiging aan de Raad van Bestuur tot het inkopen van eigen aandelen ter voorkoming van dreigend ernstig nadeel (artikel 6.3 van de statuten). Beide machtigingen kunnen door de Raad van Bestuur worden aangewend in het kader van een openbaar overnamebod op de effecten uitgegeven door Retail Estates NV binnen de grenzen van de respectieve machtigingen en de toepasselijke regelgeving. Verder wordt verwezen naar de voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates NV financiering verschaft hebben, welke het behoud vereisen van het statuut van GVV. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging.

De door de Vennootschap uitgegeven obligaties (uitgegeven ingevolge de private plaatsingen 2 april 2014, 29 april 2016 en 10 juni 2016) voorzien voor de obligatiehouders, mits het naleven van bepaalde voorwaarden, in het recht om de Vennootschap te verplichten om alle of een deel van de obligaties die zij aanhouden, terug te betalen ingeval van een controlewijziging. Een controlewijziging wordt geacht zich te hebben voorgedaan indien één of meer personen (i) een verplicht openbaar overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap of (ii) een vrijwillig overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap met als resultaat dat ze na afsluiting van het bod ten minste 30 % aanhouden van de aandelen van de Vennootschap.

7.8. Onderzoek en ontwikkeling

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

7.9. Vastgoedcertificaat Immobilière Distri-Land NV

Retail Estates NV bezit per 31 december 2017 53.440 vastgoedcertificaten op een totaal van 62.100 certificaten uitgegeven door Immobilière Distri-Land. Deze certificaten vertegenwoordigen een belang van 86,05%. De investering in deze certificaten werd per 31 december 2017 gewaardeerd op EUR 15,30 mio. De reële waarde van het vastgoed van Immobilière Distri-Land NV per 31 december 2017 bedroeg EUR 19,21 mio.¹²

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

¹² Hoewel 86,05 % van 19,21 mio € gelijk is aan 16,53 mio €, werd de participatie geboekt aan 15,30 mio €. Het verschil wordt verklaard doordat bij een vastgoedcertificaat 5% van de verkoopopbrengst toekomt aan de emittenten en 1% aan de emitterende vennootschap, en er dus slechts 94% wordt verdeeld onder de certificaathouders.

8. VOORWAARDEN VAN DE VERRICHTING

8.1. Voorwaarden, inlichtingen over de Verrichting, verwacht tijdschema en de te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan

8.1.1. Voorwaarden waaraan de Verrichting is onderworpen

De Raad van Bestuur heeft op 10 april 2018 beslist om het kapitaal van Retail Estates NV te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, met toepassing van artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal EUR 123.365.580, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht aan de Bestaande Aandeelhouders.

Artikel 26, §1 van de GVV-Wet bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- 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 minimaal drie beursdagen bedragen.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.

Vanuit praktisch oogpunt verschillen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zoals gemodaliseerd in de Verrichting, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van de Verrichting verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen. Meer bepaald zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende Bestaande Aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij tijdens de Inschrijvingsperiode vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 12 kalenderdagen in plaats van 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.

De kapitaalverhoging zal, desgevallend, plaatsvinden in de mate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips. De vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging zal naar verwachting plaatsvinden op 27 april 2018.

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

- De goedkeuring van het Prospectus en de statutenwijziging (die voortvloeit uit de kapitaalverhoging) door de FSMA en de overmaking ervan aan de AFM en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006;
- De ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst uit hoofde van één van haar bepalingen (zie Hoofdstuk 8.4.3, "Plaatsingsovereenkomst"); en
- De bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam na hun onthechting respectievelijk uitgifte.

De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie Hoofdstuk 8.1.4, “Intrekking en opschorting van de Verrichting”).

8.1.2. Maximumbedrag van de Verrichting

Indien op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) EUR 123.365.580, en worden bijgevolg maximaal 1.897.932 Nieuwe Aandelen uitgegeven.

Als op de Verrichting niet volledig wordt ingeschreven, heeft de Vennootschap het recht om het kapitaal slechts te verhogen voor het bedrag waarop daadwerkelijk werd ingeschreven. Het bedrag van de Verrichting en het aantal Nieuwe Aandelen waarop daadwerkelijk werd ingeschreven, zal worden bevestigd middels een persbericht. De kapitaalverhoging zal desgevallend worden vastgesteld ten belope van het bedrag waarvoor op de Verrichting is ingeschreven en voor zover de plaatsingsovereenkomst tussen Retail Estates NV en de Managers wordt ondertekend (zie Hoofdstuk 8.4.3, “Plaatsingsovereenkomst”). Er werd geen minimumbedrag bepaald voor de Verrichting, zij het dat bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich ertoe hebben verbonden in te schrijven op een bepaald minimumaantal Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 8.2.3, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap”).

8.1.3. Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan

De inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, zijnde van 12 april 2018 (vanaf 9u00) tot en met 23 april 2018 (16u00). De Inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten.

De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 1 Nieuwe Aandelen voor 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 25 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 11 april 2018 na de sluiting van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam worden onthecht, en kan gedurende de volledige Inschrijvingsperiode afzonderlijk van de Bestaande Aandelen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (ISIN-code BE0970161643).

Iedere Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 11 april 2018 bezit.

De Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen:

- 1° De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 23 april 2017 om 16u00 ontvangt en tijdig de totale inschrijvingsprijs betalen (zoals hieronder vermeld).

BELANGRIJK: De totale Inschrijvingsprijs van het aantal Nieuwe Aandelen waarop een Bestaande Aandeelhouder die zijn Aandelen op naam houdt, wenst in te schrijven (d.i. de Inschrijvingsprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) dient uiterlijk op 24 april 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen (creditering). Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Bij gebreke aan een tijdige betaling (creditering) op voormelde rekening worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten immers geacht niet te zijn uitgeoefend en zullen deze in de vorm van Scrips door de Managers te koop worden aangeboden via de Private Plaatsing. Om bijgevolg te verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap.

- 2° De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 18 april 2018 om 18u00 ontvangt.

Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod via een aankoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten, dienen een aankooporder voor Onherleidbare Toewijzingsrechten en een gelijktijdig inschrijvingsorder voor Nieuwe Aandelen in te dienen bij hun financiële tussenpersoon.

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

Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per Nieuw Aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten indienen bij de Managers. Voor de gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 25 uit hun effectenrekening boeken. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

Bestaande Aandeelhouders en beleggers die Onherleidbare Toewijzingsrechten houden, maar die niet het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten om in te schrijven op één Nieuw Aandeel of een veelvoud van Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode kiezen om:

- (i). het ontbrekende aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten te kopen, onderhands, op Euronext Brussels of op Euronext Amsterdam om in te schrijven op één of meer bijkomende Nieuwe Aandelen; of
- (ii). hun overtollige Onherleidbare Toewijzingsrechten te verkopen, onderhands, op Euronext Brussels of op Euronext Amsterdam; of
- (iii). niets te doen in afwachting van de (eventuele) betaling van de netto-opbrengst van de Scrips

De personen die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 23 april 2018, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

De op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zullen worden gekwalificeerd als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en automatisch worden omgezet in een gelijk aantal Scrips. Deze Scrips zullen worden verkocht door de Managers via een Private Plaatsing van Scrips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbieding tot aankoop van de Scrips of inschrijving op de onderliggende Nieuwe Aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

De Private Plaatsing van de Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 25 april 2018. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten, voorzien op 25 april 2018 (vóór beurs), zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf de opening van de beurs op 25 april 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting.

Aan de hand van een bookbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de Scrips worden vastgesteld. Beleggers die Scrips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips, na aftrek van de kosten uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het “**Excedentair Bedrag**”), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten. Het Excedentair Bedrag zal worden bekendgemaakt middels een persbericht van de Vennootschap op 25 april 2018 en zal aan de houders van coupon nr. 25 beschikbaar worden gesteld vanaf 30 april 2018 na voorlegging van coupon nr. 25. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enig Excedentair Bedrag zal zijn. Retail Estates NV noch de Managers of enige andere persoon die de Scrips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan Excedentair Bedrag uit de verkoop van Scrips in de Private Plaatsing.

Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Scrips minder bedraagt dan EUR 0,01, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap.

8.1.4. Intrekking en opschorting van de Verrichting

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Verrichting voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er geen Plaatsingsovereenkomst wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Managers toelaat om hun verbintenis in het kader van de Plaatsingsovereenkomst te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van de Verrichting of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden (zie ook verder onder Hoofdstuk 8.4.3, “Plaatsingsovereenkomst”).

Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoopprijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken. Als de Vennootschap beslist om de Verrichting in te trekken, te herroepen of op te schorten, zal een persbericht worden gepubliceerd door de Vennootschap, en voor zover deze gebeurtenis wettelijk zou vereisen dat de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus publiceert, zal een aanvulling van het Prospectus worden gepubliceerd (dat zal dienen te worden goedgekeurd door de FSMA, zie in dit verband Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”).

8.1.5. Verlaging van de inschrijving

Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.

De Scrips zullen, in overleg met de Vennootschap, door de Managers worden toegekend aan (inclusief de toewijzing in geval van overinschrijving) en verspreid onder de beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven Private Plaatsing, op basis van criteria zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het bedrag van de gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

8.1.6. Herroeping van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbidding of voor de levering van de effecten, indien dit tijdstip na de afsluiting van het Aanbod is gesitueerd. Zie in dit verband tevens Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”, voor de gevolgen in hoofde van dergelijke inschrijvers die hun inschrijvingsorders herroepen.

8.1.7. Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen

De Inschrijvingsprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten.

De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan gedematerialiseerde aandelen of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutatdatum op 27 april 2018.

De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de Bestaande Aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief. In het bijzonder dient de Inschrijvingsprijs uiterlijk op 24 april 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn

toegekomen. Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Om te verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap tegen uiterlijk 30 april 2018.

De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 27 april 2018. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan Aandelen op naam, zullen op of rond 27 april 2018 als Aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.

8.1.8. Aanvulling op het Prospectus

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

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

Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod. Als gevolg hiervan zullen de houders van dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de Private Plaatsing van de Scrips. Echter, inschrijvers die hun order herroepen na het einde van de Private Plaatsing van de Scrips zullen worden geacht hun Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te hebben uitgeoefend en zullen dienovereenkomstig niet delen in enig Excedentair Bedrag en zullen op geen enkele andere wijze worden vergoed, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten of belastingen) die is betaald om enige Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen, aangezien de Onherleidbare Toewijzingsrechten die aan deze inschrijvingsorders verbonden zijn niet zullen worden aangeboden in de Private Plaatsing.

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

8.1.9. Openbaarmaking van de resultaten van de Verrichting

Een aankondiging van de resultaten van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten zal worden gedaan via een persbericht op 25 april 2018 (vóór beurs). Op de dag van publicatie van dit persbericht zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf opening van de beurs op 25 april 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting.

De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 25 april 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

8.1.10. Verwacht tijdschema van de Verrichting

Principebesluit van de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	10 april 2018 (na beurs)
Goedkeuring van het Prospectus en de Samenvatting door de FSMA, en overmaking van het Prospectus en de Samenvatting, samen met de goedkeuringsverklaring, door de FSMA aan de AFM en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006.	10 april 2018
Persbericht ter aankondiging van de Verrichting, de modaliteiten van de Verrichting en de terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap	11 april 2018 (vóór beurs)
Onthechting coupon nr 25 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht vertegenwoordigt	11 april 2018 na beurs
Verhandeling van de Aandelen ex-Onherleidbaar Toewijzingsrecht	12 april 2018
Opening Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht en begin notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	12 april 2018
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	23 april 2018
Einde notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	23 april 2018
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de notering van het aandeel op vraag van de Vennootschap tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting	25 april 2018 (vóór beurs)
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	25 april 2018
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	25 april 2018
Persbericht met de resultaten van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips en hervatting van de notering van de Aandelen	25 april 2018
Betaling van de Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten in gedematerialiseerde vorm en Scrips	27 april 2018
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	27 april 2018
Levering van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	27 april 2018
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam	27 april 2018
Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering	27 april 2018
Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)	vanaf 30 april 2018
Publicatie resultaten boekjaar 2017/2018	18 mei 2018

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periodes die in het bovenstaande tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussels en Euronext Amsterdam hiervan op de hoogte brengen en beleggers hierover informeren middels een persbericht en op de website van de Vennootschap. Voor zover wettelijk vereist, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op het Prospectus publiceren in overeenstemming met Hoofdstuk 8.1.8, "Aanvulling op het Prospectus".

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

8.2.1. Categorieën potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten automatisch toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.

De volgende categorieën beleggers kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, middels uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod; (ii) beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op Euronext Brussels,

Euronext Amsterdam, of onderhands, in het kader van het Aanbod; en (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips.

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

8.2.2. Landen waarin de Verrichting zal openstaan

Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen enkel de Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen en inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de mate waarin zij dat wettelijk kunnen doen onder de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke handelingen gesteld opdat de Onherleidbare Toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven door uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen handelingen gesteld om het Aanbod toe te laten in andere jurisdicties buiten België.

De Onherleidbare Toewijzingsrechten die na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend, zullen in de vorm van Scrips, via de Private Plaatsing te koop worden aangeboden aan beleggers in het kader van een vrijgestelde private plaatsing via een versnelde bookbuildingprocedure in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte, op basis van Regulation S van de US Securities Act. De beleggers die in dit kader Scrips verwerven, zullen er zich onherroepelijk toe verbinden ze uit te oefenen en in te schrijven op Nieuwe Aandelen tegen de Inschrijvingsprijs.

8.2.3. Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap

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

Bestaande Aandeelhouder	Aantal uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	Aantal Nieuwe Aandelen
Leasinvest Real Estate Comm. VA	993.686	198.737
Belfius Insurance NV	560.000	112.000
KBC Verzekeringen NV	282.424	56.484
Axa Belgium NV	636.572	127.314
Federale Verzekeringen	479.387	95.877
TOTAAL	2.952.069	590.412

EUR 38.376.780 van het totale bedrag van de Verrichting, zijnde 31,11% van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders.

De Vennootschap is verder niet op de hoogte van eventuele intenties van andere Bestaande Aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

Er zijn geen lock-up verbintenissen aangegaan door Bestaande Aandeelhouders in het kader van het Aanbod.

8.2.4. Kennisgeving aan de inschrijvers

Aangezien de Verrichting plaatsvindt met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, zijn alleen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die hun rechten hebben uitgeoefend, onder voorbehoud van voltooiing van de Verrichting, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 25 april 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

8.3. Inschrijvingsprijs en Inschrijvingsratio

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht, vertegenwoordigd door coupon nummer 25 van de Bestaande Aandelen, zal worden onthecht van de Bestaande Aandelen op 11 april 2018 na de sluiting van de handel op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Bestaande Aandeelhouders en beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode op onherleidbare wijze inschrijven op Nieuwe Aandelen volgens de Inschrijvingsratio van 1 Nieuw Aandeel voor 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten in hun bezit en tegen betaling in contanten van de Inschrijvingsprijs van EUR 65,00 per Nieuw Aandeel.

De Inschrijvingsprijs bedraagt EUR 65,00. De Inschrijvingsprijs werd bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door KBC Securities en Belfius Bank, op 10 april 2018, onder meer op basis van de koers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.

De Inschrijvingsprijs is hoger dan de netto-waarde per aandeel (IFRS) van het aandeel Retail Estates op 31 december 2017 (EUR 57,93), en de netto-waarde per aandeel (EPRA) van het aandeel Retail Estates op 31 december 2017 (EUR 59,48).

De Inschrijvingsprijs ligt 10,34% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 10 april 2018 (die EUR 72,50 bedroeg). Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ('TERP') EUR 71,25, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht EUR 1,25, en de korting van de Inschrijvingsprijs ten opzichte van TERP 8,77%.

Behoudens de Inschrijvingsratio, is er geen minimaal of maximaal bedrag waarvoor in het kader van de Verrichting met Onherleidbaar Toewijzingsrecht kan worden ingeschreven. Alle Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders of houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten en inschrijvers via Scrips inschrijven met toepassing van de Inschrijvingsratio, zullen hen worden toegekend. Alle inschrijvingen zijn bindend en onherroepelijk, behalve zoals beschreven in Hoofdstuk 8.1.8, "Aanvulling op het Prospectus".

Een deel van de Inschrijvingsprijs voor het totale aantal Nieuwe Aandelen gelijk aan de fractiewaarde van de Bestaande Aandelen van de Vennootschap, d.i. (afgerond) EUR 22,50, vermenigvuldigd met het totale aantal Nieuwe Aandelen (en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent), zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het overige deel van de totale Inschrijvingsprijs, zal worden geboekt als uitgiftepremie. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle Aandelen (zowel de Nieuwe Aandelen als de Bestaande Aandelen) zal tenslotte worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij voortaan dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.

8.4. Plaatsing en "soft underwriting"

8.4.1. Loketinstellingen

De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van KBC Bank NV, CBC Banque NV, Belfius Bank NV, ING België NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

8.4.2. Financiële dienst

De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen wordt verzorgd door KBC Bank, dat hiervoor een vergoeding ontvangt van EUR 10.000 per jaar.

Indien de Vennootschap haar beleid in dit opzicht zou wijzigen, zal dit worden aangekondigd via een persbericht.

8.4.3. Plaatsingsovereenkomst

De Vennootschap en de Managers verwachten een Plaatsingsovereenkomst af te sluiten, hetgeen naar verwachting zal plaatsvinden op of rond 25 april 2018, die de contractuele afspraken tussen hen omtrent de Verrichting zal bevatten.

Onder de bepalingen en voorwaarden die zullen worden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst, zal elk van de Managers er zich, afzonderlijk en niet-hoofdelijk, toe verbinden om in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen voor rekening van de houders van Aandelen die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en de beleggers die de Scrips geldig hebben uitgeoefend. De inschrijving op deze Nieuwe Aandelen zal gebeuren met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop

werd ingeschreven door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode geldig hebben uitgeoefend en door de beleggers die hun Scrips geldig hebben uitgeoefend in het Aanbod, wordt gewaarborgd, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven (zie Hoofdstuk 8.2.3 “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Vennootschap”)

Deze Nieuwe Aandelen zullen door de Managers in de volgende verhoudingen worden onderschreven: KBC Securities NV 25%, Belfius Bank NV 25%, ING België NV 25% en Kempen & Co N.V. 25%. De Managers zijn op geen enkele wijze verplicht Nieuwe Aandelen aan te kopen vóór de ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst (en dan alleen onder de bepalingen en voorwaarden daarvan).

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

De Plaatsingsovereenkomst zal bepalen dat elke Manager, na overleg met de Vennootschap en de andere Managers, het recht zal hebben om de Plaatsingsovereenkomst in bepaalde omstandigheden schriftelijk te beëindigen op of vóór de datum waarop de Nieuwe Aandelen zullen worden geleverd en toegelaten tot verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, zijnde in principe 27 april 2018, als één van volgende gebeurtenissen plaatsvindt:

- niet-ervulling van de opschortende voorwaarden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst,
- niet-naleving door de Vennootschap van haar belangrijke verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst,
- belangrijke inbreuken op enige verklaring of waarborg gegeven door de Vennootschap in de Plaatsingsovereenkomst, of
- andere specifieke omstandigheden omschreven in de Plaatsingsovereenkomst.

Indien er zich gebeurtenissen voordoen die aanleiding kunnen geven tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst en indien de Plaatsingsovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen, zullen de Managers bevrijd zijn van hun verplichting om in te schrijven op enige Nieuwe Aandelen. De Vennootschap kan de Verrichting dan intrekken of opschorten. In voorkomend geval zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren, die op voorhand door de FSMA dient te worden goedgekeurd.

8.5. Standstill afspraken

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

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

8.6. Toelating tot de verhandeling en handelsvoorwaarden

8.6.1. Toelating tot de verhandeling

De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 25) zullen op 11 april 2018 na de sluiting van de beurs worden onthecht en verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam onder ISIN-code BE0970161643 gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, namelijk van 12 april 2018 (vanaf 9u00) tot en met 23 april 2018 (16u00).

De Bestaande Aandelen zullen derhalve vanaf 12 april 2018 ex-coupon nr. 25 worden verhandeld.

Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels en bij Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen verhandelbaar zijn vanaf 27 april 2018 onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE0003720340).

8.6.2. Plaats van notering

De Nieuwe Aandelen zullen, net zoals de Bestaande Aandelen, kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

8.6.3. Liquiditeitscontract

De Vennootschap heeft een “liquidity provider overeenkomst” afgesloten met Degroof Petercam en KBC Securities om de verhandelbaarheid van haar aandelen te bevorderen. Zie eveneens Hoofdstuk 5.3, “Belang van natuurlijke personen en rechtspersonen betrokken bij de Verrichting”.

8.6.4. Stabilisatie – Tussenkomen op de markt

Geen enkele stabilisatie zal door de Managers worden uitgevoerd.

8.7. Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen

De Verrichting heeft enkel betrekking op Nieuwe Aandelen en derhalve zal geen enkel Bestaand Aandeel te koop worden aangeboden in het kader van de Verrichting.

8.8. Kosten in verband met de Verrichting

Indien er volledig op de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de bruto-opbrengst van de Verrichting (Inschrijvingsprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) EUR 123.365.580.

De netto-opbrengsten van de Verrichting worden geschat op EUR 121.065.580. De kosten van de Verrichting ten laste van Retail Estates NV worden geschat op circa EUR 2,3 mio en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA, aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, de vergoeding van de Managers, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van (de Samenvatting van) het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.

De vergoeding van de Managers is vastgesteld op circa EUR 1,75 mio indien er volledig op de Verrichting wordt ingeschreven.

8.9. Verwatering

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

De Inschrijvingsprijs van EUR 65,00 is hoger dan de netto-waarde (IFRS) van het Aandeel per 31 december 2017 (EUR 57,93) en de netto-waarde (EPRA) van het Aandeel op 31 december 2017 (EUR 59,48).

Op basis van de hypothese dat 1.897.932 Nieuwe Aandelen zouden worden uitgegeven (en op basis van een netto-opbrengst van de Verrichting van EUR 121.065.580 mio), zou de netto-waarde (IFRS) per Aandeel gaan van EUR 57,93 per 31 december 2017 naar EUR 58,36, en zou de netto-waarde (EPRA) per Aandeel gaan van EUR 59,48 per 31 december 2017 naar EUR 59,64.

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

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

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

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

- zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten voor wat betreft het boekjaar 2017/2018 (dat een aanvang nam op 1 april 2017 en werd afgesloten op 31 maart 2018), het lopende boekjaar 2018/2019 (dat aanving op 1 april 2018 en een einde neemt op 31 maart 2019) en volgende zoals hieronder beschreven;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit. Dit risico ontstaat door het feit dat de Verrichting gebeurt aan een Inschrijvingsprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Inschrijvingsprijs lager is dan de huidige beurskoers. De Bestaande Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet kunnen overdragen aan de theoretische waarde ervan.

Bovendien kan een bestaande aandeelhouder eveneens verwateren in de mate waarin de door hem aangehouden onherleidbare toewijzingsrechten hem niet het recht verlenen om in te schrijven op een afgerond aantal nieuwe aandelen in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

$$\frac{(A-a)}{A}$$

A = het totaal aantal Aandelen na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van de Verrichting (op basis van een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 1.897.932) namelijk 11.387.593;

a = het totaal aantal Bestaande Aandelen voorafgaand aan de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van de Verrichting, namelijk 9.489.661 Bestaande Aandelen.

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

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 1 897 932, rekening houdend met het maximumbedrag van de Verrichting van EUR 123.365.580 en de Inschrijvingsprijs van EUR 65,00.

	Aandelenbezit in %
Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,83%

8.9.4. Aandeelhouderschap na de Verrichting¹³

	Voor de kapitaalverhoging (%)	Na de kapitaalverhoging (%)
Groep Stichting Administratie 'Het Torentje'	10,47%	10,47%
FPIM	8,87%	8,38%
Axa NV	6,71%	6,71%
Federale Verzekeringen	5,05%	5,05%
KBC Groep NV	2,98%	2,98%
Free float	65,93%	66,42%
Totaal	100	100

¹³ Deze tabel gaat uit van de veronderstelling dat de Verrichting volledig wordt onderschreven en werd opgesteld op basis van de informatie waarover de Vennootschap beschikt.

9. ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN BEDRIJFSSTRATEGIE

9.1. Algemeen

9.1.1. Belangrijkste activiteiten

Binnen haar strategie en de beperkingen op de activiteiten zoals beschreven in Hoofdstuk 9.3.2, “Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten”, ingevolge de toepasselijke GVV-Wetgeving, houdt Retail Estates NV vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet aan. De activiteit van de Vennootschap bestaat erin om onroerende goederen (voornamelijk perifeer winkelvastgoed) ter beschikking te stellen van gebruikers, en om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren. De belangrijkste doelstelling op lange termijn van Retail Estates NV bestaat immers in het ontwikkelen, verwerven en beheren van perifeer winkelvastgoed dat door de locatiekeuze en de kwaliteit van haar huurders een bestendige groei verzekert. Retail Estates NV ziet daarbij nauwgezet toe op de bewaking van de bezettingsgraad, het huurincasso en de onderhouds- en beheerskosten. Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden wordt getracht om het beheer van het vastgoed te vereenvoudigen en de waarde te maximaliseren.

Retail Estates NV stelt zich als GVV op als niche-speler, die hoofdzakelijk perifeer winkelvastgoed aanhoudt, gelegen in winkelparken en aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra (de zgn. “clusters”). Voor een meer uitgebreide omschrijving van wat onder perifeer winkelvastgoed wordt verstaan, wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.2.1, “Vastgoedverslag”. Retail Estates NV verwerft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening (overeenkomstig artikel 41 van de GVV-Wet mag een openbare GVV niet optreden als bouwpromotor, behalve als dit op occasionele basis gebeurt).

Bijkomstig wordt vastgoed aangehouden dat niet beantwoordt aan deze definitie (zoals kantoorruimte, appartementen, KMO-panden en opslagruimten) en bezit de Vennootschap eveneens vastgoedcertificaten. Per 31 december 2017 bestond het vastgoed van de Vennootschap ten belope van EUR 1.304,83 mio uit individuele baanwinkels, retailclusters en retailparken en ten belope van EUR 24,29 mio uit ander vastgoed.

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

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

9.1.2. Belangrijkste markten

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

De volgende paragrafen bevatten een algemene beschrijving van het perifere winkelvastgoed op 31 december 2017, welke de Vennootschap gekregen heeft van Cushman & Wakefield.

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

A. Solide out-of-town huurdersactiviteit.

De vraag van huurders in het out-of-town retail segment deed het goed gedurende de voorbije jaren en blijft dit ook doen tot op heden met 207.000m² take-up in 2017. Het retailpark in Barvaux-sur-Ourthe (Route de Marche) is een typisch voorbeeld van een kleine regionale ontwikkeling die zowel de klanten als de lokale besturen verkiezen boven solitaire baanwinkels langs de steenwegen. Action (1.002m²), Bel&Bo (784m²) en Bristol (899m²) hebben zich hierin gevestigd. De Nederlands retailer VanHaren is dan weer een voorbeeld van een enseigne dat verder uitbreidt in het highstreet retail segment (1.195m² in Steenstraat Brugge en 400m² in Nieuwstraat Aalst) alsook in het out-of-town retail segment: 600m² in Bredene Shopping park en 750m² in 't Gouden Kruispunt in Tielt-Winge.

De leegstand in de periferie blijft zeer beperkt, mede dankzij de voorzichtige expansie die vanuit de winkelketens gevoerd wordt. Er worden nog steeds nieuwe panden aangehuurd, maar de beslissingsprocedures duren langer. Niettemin blijven vraag en aanbod netjes in evenwicht en kunnen we vaststellen dat in de out-of-town winkelmarkt de toplocaties makkelijk worden opgevuld.

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

B. Top prime huren stijgen licht.

De prime huurprijzen voor top retailparken in België varieert van EUR 100/m²/jaar voor locaties zoals Bergen en EUR 170/m²/jaar voor locaties zoals Brussel Rue de Stalle en Zaventem. Deze huren hebben weinig gefluctueerd over de laatste jaren maar het merendeel is licht gestegen. Dit reflecteert de gezonde vraag en de duidelijke tendens om dit segment te upgraden. Nu we vaststellen dat meer typische highstreet retailers zich vestigen in out-of-town locaties en ook architectuur een belangrijke rol begint te spelen, zien we dat de huurprijzen in dit segment stilletjesaan mee vorderen. Bredabaan in Antwerpen kende een lichte huurstijging maar Boomsesteenweg in Antwerpen en Kotrijksesteenweg en Gent hebben een kleine neerwaartse correctie gekend over de laatste jaren.

C. Out-of-town: stabiel en gezond.

EUR 177 miljoen is geïnvesteerd in out-of-town retail vastgoed gedurende 2017. Dit is lichtjes onder het gemiddelde van de voorbije jaren voor dit segment. De reden hiervoor is vooral dat er geen grote out-of-town portefeuilles op de markt zijn gekomen.

De grootste transactie van het jaar betreft de verkoop van Viva Shopping in Waregem. De out-of-town markt in België is een heel stabiel en gezond segment dat elk jaar een groeiend aantal investeerders aantrekt. Het volume aan kwaliteitsvol vastgoed beschikbaar op de markt is echter beperkt.

Belgische privé-investeerders domineerden de markt in 2017. Inderdaad, out-of-town retail units en kleinere volumes kunnen nog steeds een aantrekkelijk rendement verkrijgen op dit type van investeringen. Echter, een neerwaartse druk op de rendementen door het feit dat de vraag het aanbod overstijgt heeft geleid tot een verscherping van de prime rendementen met 10 basispunten tot 5,25%”

9.1.2.2. Inleiding: algemene beschrijving van het Nederlands winkelvastgoed in de periferie op basis van informatie verkregen van CBRE

De volgende paragrafen bevatten een algemene beschrijving van het perifere winkelvastgoed op 31 december 2017, welke de Vennootschap gekregen heeft van CBRE.

CBRE heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Prospectus. Het verslag van CBRE is (behoudens de informatie opgenomen in dit Prospectus) niet beschikbaar voor de beleggers. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de vastgoedmarkt en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten.

A. Marktstructuur

De grootschalige detailhandel heeft in Nederland een andere vorm gekregen dan in andere landen. Enerzijds heeft het zogeheten PDV¹⁴ (perifere detailhandelsvestigingen) /GDV¹⁵ (grootschalige detailhandelsvestigingen) beleid van de overheid geleid tot een strakke regulering van perifere detailhandel geleid, anderzijds waren (en zijn er) gemeenten en winkeliers die vreesden dat de vestiging van dit type winkels de bestaande detailhandel in de binnensteden zou aantasten.

De totale voorraad van PDV ligt boven de 4,3 miljoen m², oftewel meer dan 14% van de totale Nederlandse winkelveorraad. De voorraad van GDV winkelruimte is onbekend. Afgezien van afwijkende winkelconcepten zoals factory outlet centres (Lelystad, Roermond, Roosendaal), XL-supermarkten (Albert Heijn) en retail parken (Roermond, Hengelo), heeft Nederland bijna 137 woonboulevards. De meeste zijn gelegen in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland.

¹⁴ Gebaseerd op wetgeving die oorspronkelijk retailparken toegestaan heeft maar de activiteiten beperkt tot woninginrichting.

¹⁵ Nieuwere parken vallen onder de wetgeving die toegestane activiteiten verruimd heeft tot volumineuze detailhandel, waaronder ook activiteiten zoals electro, sportzaken, etc. vallen. Activiteiten zoals voedingzaken, schoenen en kleding zijn bij deze vestigingen nog steeds uitgesloten.

B. Groeiende fundamentele ontwikkelingen

Gebaseerd op het hoge consumentenvertrouwen en het hoge aantal verhuizingen zijn bestedingen aan duurzame goederen in 2016 en 2017 sterk gestegen. Zo steeg in 2017 de omzet van doe-het-zelf winkels met 5,7%, de omzet van meubelwinkels met 8,1% en de omzet van bouwmarkten met 5,3%. Ondanks het aanhoudend herstel in de omzetten in de duurzame consumptiegoederen is de gebruikersvraag naar PDV en GDV winkelvastgoed nog niet toegenomen. De retailers zijn in veel gevallen nog aan het herstellen van jarenlange dalende omzetten en hebben te maken met sterke concurrentie.

C. Huurprijzen en leegstand

De gemiddelde huurprijs op een grootschalige detailhandelslocatie komt niet boven de EUR 175 per m per jaar. Gemiddeld toont de huurprijs op GDV-locaties een bandbreedte van EUR 90 tot EUR 140 per m² per jaar, terwijl de huurprijs voor PDV-winkelruimte (bouwmarkten, tuincentra, etc.) indicatief varieert van EUR 50 tot EUR 120 per m² per jaar. Naar schatting zijn de huurprijzen voor PDV winkelruimte circa EUR 20 lager dan de huren voor GDV winkelunits.

D. Beleggingsmarkt

De beleggingsmarkt van grootschalige detailhandelsruimten heeft een sterke groei doorgemaakt in 2017. Het totale beleggingsvolume kwam uit op EUR 434 miljoen en is gestegen met 520% ten opzicht van de EUR 70 miljoen in 2016. De sterke stijging is voornamelijk toe te schrijven aan twee grote portefeuilletransacties die samen verantwoordelijk waren voor een beleggingsvolume van net onder de EUR 300 miljoen. Het totaal aantal transacties kwam in 2017 uit op 9.

In 2016 werd er in totaal EUR 69 miljoen in grootschalige detailhandelsruimte belegd, verdeeld over 5 transacties. De grootste transactie betrof woonboulevard Leeuw & Stein (bijna 28.400 m²) in Delft die werd gekocht door Sofidy/ CPI Immorente. De koopsom bedroeg zo'n EUR 27.1 miljoen. De op een na grootste transactie was de verkoop van woonboulevard Rijerwaard (ca. 18.000 m²) die door Westpoort Vastgoed werd gekocht voor ca. EUR 18 miljoen. De op twee na grootste transactie betrof Retail Park Westpoort in Amsterdam (>25,600 m²) welke werd verkocht voor ruim EUR 15 miljoen aan Valad Netherlands Diversified Partnership.

9.2. Beschrijving van de vastgoedportefeuille

9.2.1. Vastgoedverslag

9.2.1.1. De markt van het winkelvastgoed in de periferie - België

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

Op dit moment worden voor de beste locaties huurprijzen betaald van meer dan 120 EUR/m² per jaar in grote stedelijke agglomeraties, en 100 EUR/m² in kleinere agglomeraties en de rendementen van de absolute toplocaties situeren zich tussen 5% en 5,5%. Aan de trend tot verdere stijging in de tophuurprijzen is sinds enkele jaren geleden einde gekomen, tenzij op uitgesproken toplocaties. Op deze locaties proberen de huurders de huur betaalbaar te houden door de gehuurde oppervlakte te beperken.

Beide factoren, de stijging van de gemiddelde huurprijs en de daling van de gemiddelde rendementen, versterkten de waardetoeename van deze panden op toplocaties gedurende de afgelopen 20 jaar. De Belgische winkelmarkt in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit, zowel langs investeerderszijde als bij de huurders.

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

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

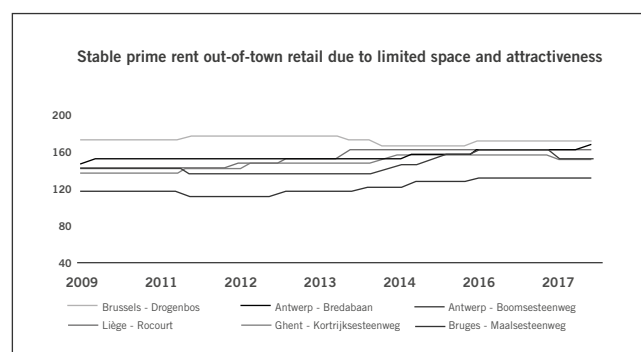
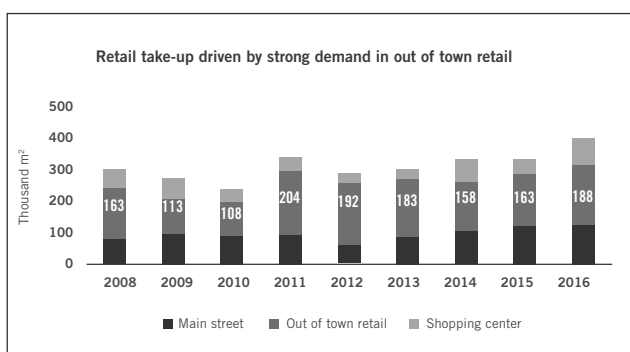
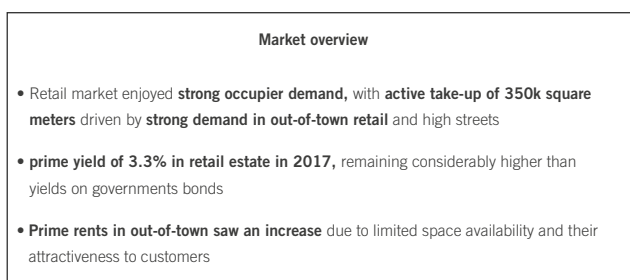
Vandaag zijn er een tiental institutionele investeerders zeer actief in dit segment. In het algemeen zijn er in België steeds meer geïntegreerde winkelparken of "retail parks" zoals dit bijvoorbeeld in Groot-Brittannië of Frankrijk het geval is nabij elke stedelijke agglomeratie. In België zijn dergelijke winkelparken eerder kleinschalig (15.000 à 20.000 m²), en vooral in Wallonië aanwezig. In Vlaanderen komen nieuwe retailparks eerder voor bij kleinstedelijke agglomeraties, zoals bijvoorbeeld de retailparks T-Forum en Be-Mine Boulevard in respectievelijk Tongeren en Beringen.

Een belangrijk gedeelte van de panden van Retail Estates werd opgericht langs grote invalswegen of in de nabijheid van woongebieden aan de rand van grotere agglomeraties en vormen dikwijls clusters waar zij elkaars nabijheid opzoeken.

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

Retail Estates heeft de voorbije jaren een groot aantal retailparks verworven waarvan verschillende een "face-lift" ondergaan hebben of op middellange termijn zullen ondergaan. Ook de uitbreiding van dergelijke sites biedt voor Retail Estates aantrekkelijke perspectieven.

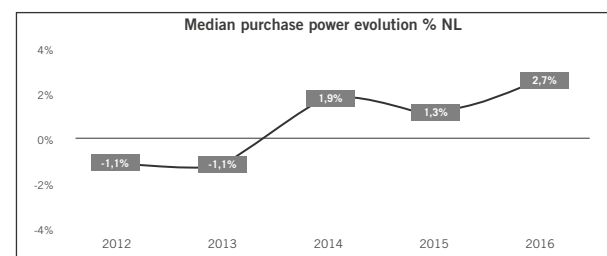
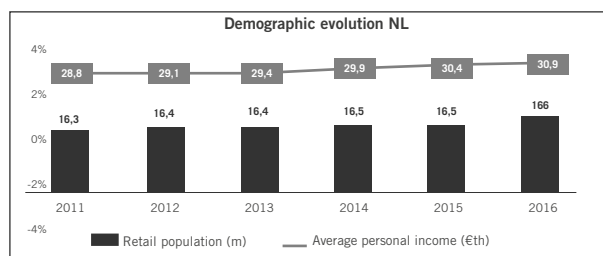
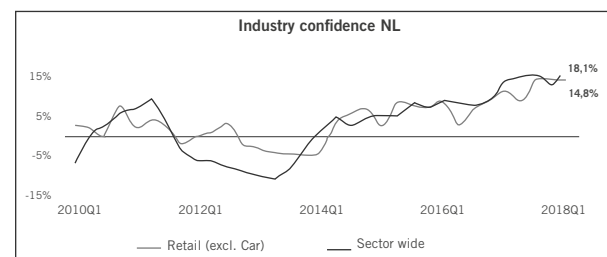
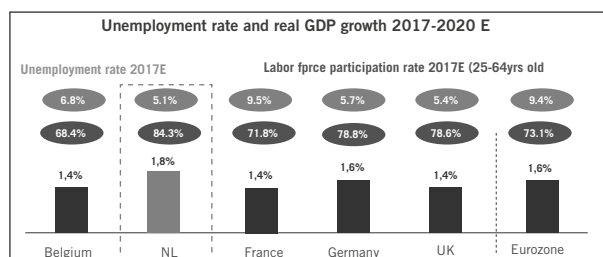
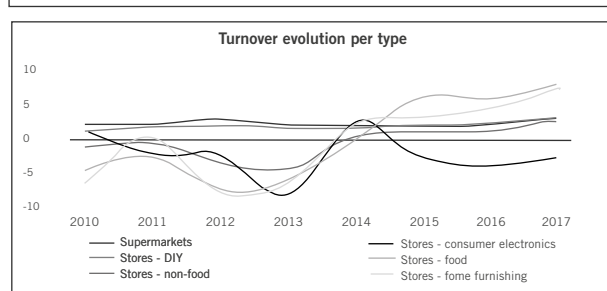
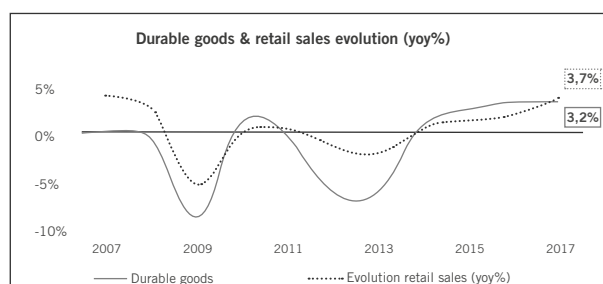
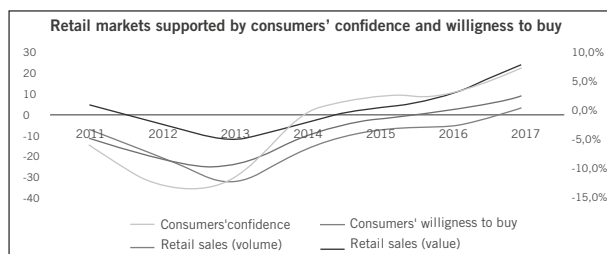
De selectie van gepaste opportuniteiten, de planning en het beheer van de verbouwingen zijn arbeidsintensief. Zij vergen de nodige deskundigheid, maar worden beloond met een hoger huurrendement.



9.2.1.2. De markt van het winkelvastgoed in de periferie - Nederland

Sinds juni 2017 is Retail Estates actief in Nederland, waar ze geïnvesteerd heeft in 9 retailparks op 8 locaties. Deze winkelparks zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven. Consumentenbestedingen stijgen de laatste drie jaar aanhoudend in Nederland. De lage werkloosheid en de sterke economische groei van de Nederlandse economie volgen op jaren van 'draconische' besparingen die de overheidsfinanciën en de sociale zekerheid in evenwicht brachten maar ook de detailhandel in de periode 2008-2013 naar voordien ongekende diepte brachten. Vandaag bevindt het consumentenvertrouwen zich volgens het laatste kwartaalrapport van de overheidsdienst CBS op het hoogste punt van de laatste 10 jaar, in het bijzonder de residentiële vastgoedmarkt plukt hiervan de vruchten waardoor aankopen in woninginrichtingsgoederen pieken.

Investerings in de out-of-town winkelmarkt hernemen sterk als gevolg van de betere perspectieven die handelaars er aankondigen. Nederland telt voor zijn 17 miljoen inwoners circa 200 buitenstedelijke locaties waar volumineuze detailhandel is toegestaan. Het strenge stedenbouwkundige kader beperkt het aantal retailparken maar ook de handel die er mag uitgebaat worden. Zo is, in tegenstelling tot België, handel in voedingswaren, kleding en schoenen uitgesloten maar werd anderzijds ook de versplintering van het winkelaanbod over “baanwinkels” tijdig belet en in de richting van goed ontsloten retailparken gestuurd. De intrede van internationale institutionele beleggers in de verwerving van dit type vastgoed zit in een beginstadium.



9.2.1.3. De vastgoedportefeuille

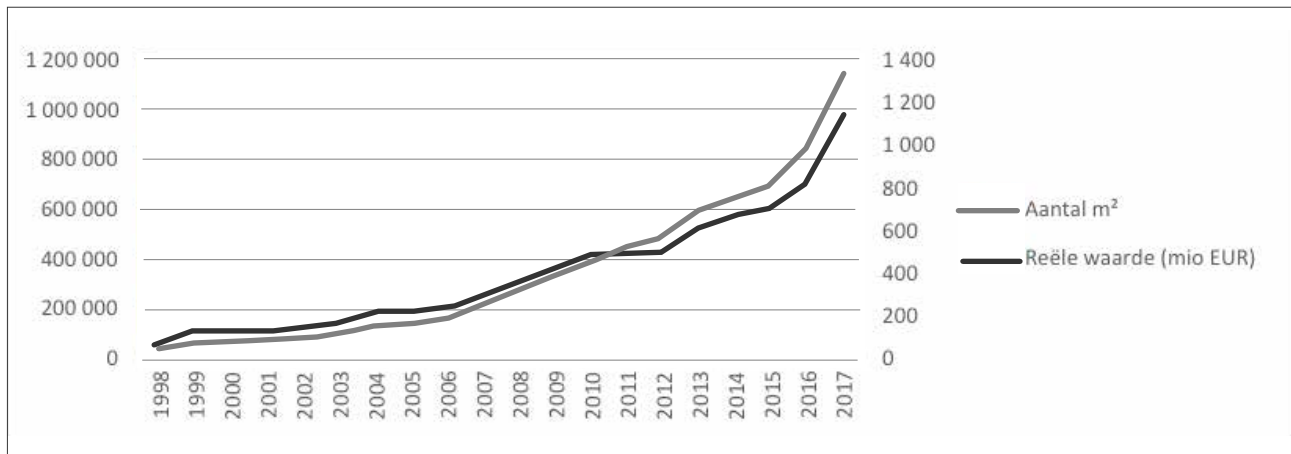
A. Strategie en vastgoedprofiel

Retail Estates NV investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde ‘baanwinkels’. Op 20 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 december 2017 bestaat uit 809 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 978.328 m². De reële waarde bedraagt EUR 1.329,13 mio.

De vastgoedportefeuille van de openbare GVV groeide met 24,06% in waarde in vergelijking met 31 maart 2017 (waarop deze waarde EUR 1.071,36 mio bedroeg). Dit is het resultaat van acquisities evenals de oplevering van een aantal panden in eigen ontwikkeling.

De bezettingsgraad bedraagt 98,31%.

B. Groei portefeuille Retail Estates tussen 1998-2017¹⁶



C. Type gebouw

Definities:

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

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

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

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

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

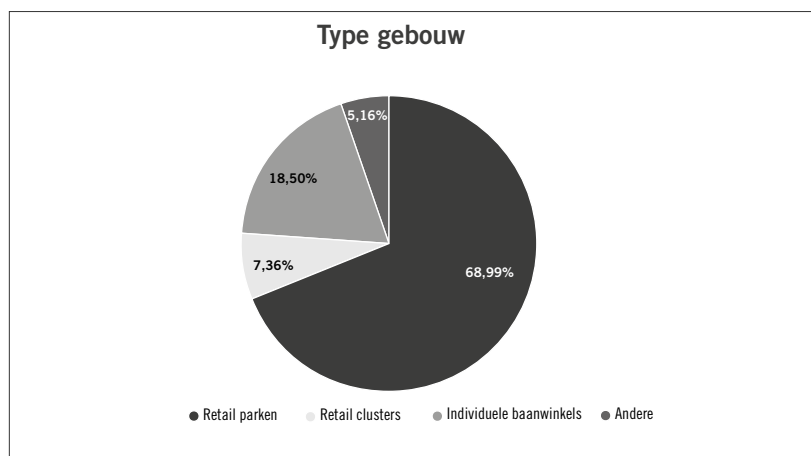


Diagram: Percentages op basis van de oppervlakte per 31 december 2017.

¹⁶ De linker-as van de grafiek geeft de oppervlakte in m² weer, de rechter-as van de grafiek geeft de reële waarde in mio EUR weer.

D. Geografische spreiding

Op Datum van dit Prospectus maakt de Nederlandse portefeuille 23,68% uit van de totale portefeuille (in m²). 45,92% van de portefeuille is gelegen in het Vlaams Gewest, 30,39% in het Waals Gewest. Deze verhouding sluit aan bij de bevolkingsspreiding tussen beide gewesten.

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

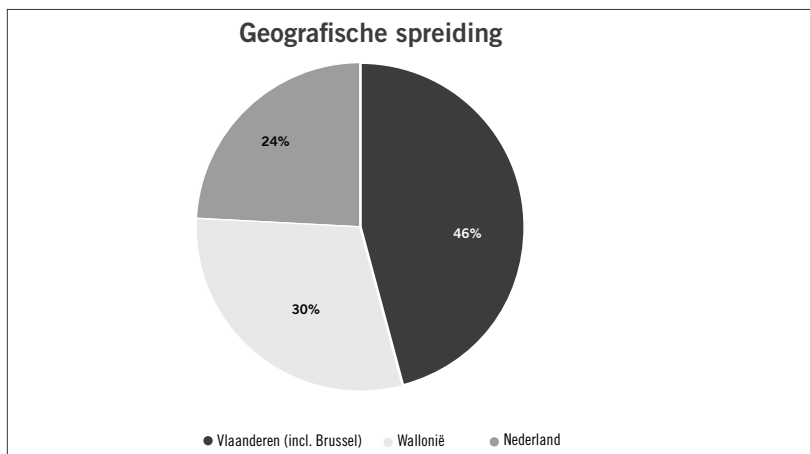


Diagram: Percentages op basis van de oppervlakte per 31 december 2017.

E. Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van de volumineuze detailhandel (38,68%) is sterk toegenomen ten opzichte van 31 maart 2017. Dit wordt grotendeels verklaard door de verwerving van de Nederlandse winkelparken, die bijna uitsluitend actief zijn in de volumineuze detailhandel. Samen de sector van van verbruiksgoederen maken deze samen bijna 59% uit van de verhuurde oppervlakte. De huurders binnen deze sectoren zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn en ook in mindere mate gevoelig zijn voor e-commerce. Retailers in de voeding vertegenwoordigen slechts 10,48%. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor al deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat een waardeestijging van deze panden enerzijds en een sterke trouw aan de locatie anderzijds in de hand werkt.

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (20,03% per 31 december 2017 ten opzichte van 24,73% per 3 maart 2017) neemt lichtjes af maar blijft een belangrijk deel uitmaken van activiteiten van de huurders van Retail Estates.

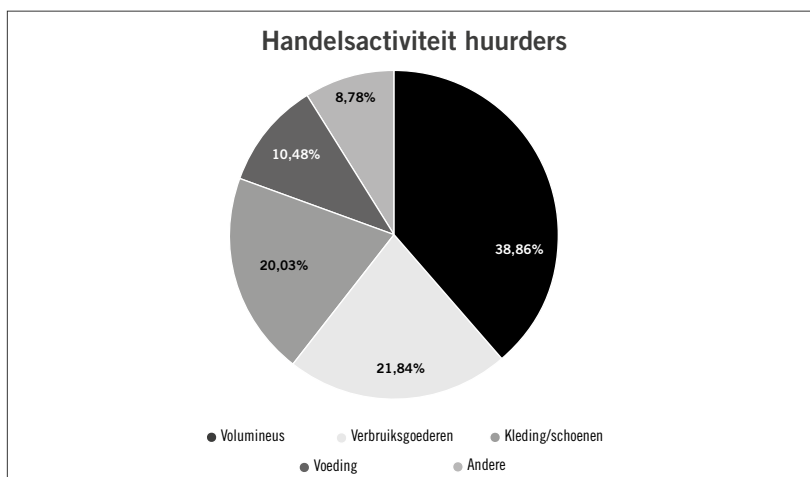
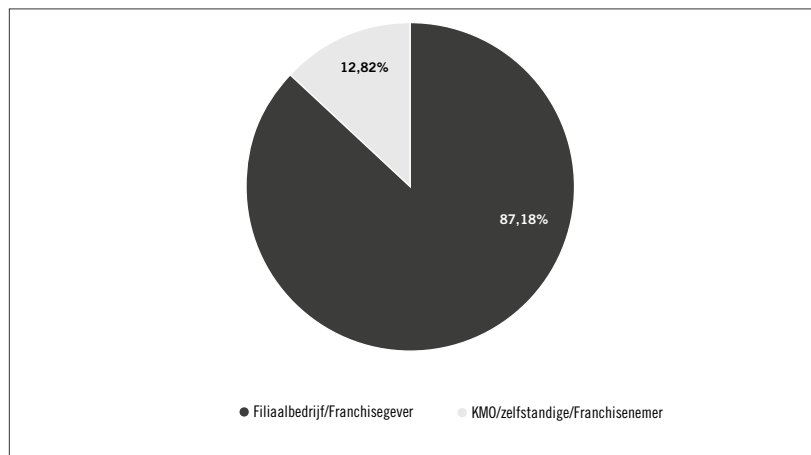


Diagram: Percentages op basis van de oppervlakte per 31 december 2017.

F. Huurders filiaalbedrijven versus andere

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

Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met ten minste vijf verkooppunten en een centrale administratie. Het percentage filiaalbedrijven bedraagt ongeveer 87%. Deze huurders zijn minder gevoelig aan wijzigende lokale marktomstandigheden dan lokale zelfstandige KMO's. Zo geeft een lokale, tijdelijke terugval in omzet, door bijvoorbeeld wegens werken, voor filiaalbedrijven geen aanleiding tot liquiditeitsproblemen waardoor een correcte huurbetaling in het gedrang zou komen. Aangezien filiaalbedrijven meestal nationaal en vaak ook internationaal georganiseerd zijn, kunnen zij rekenen op een sterke professionele organisatie en een marketingorganisatie die de aantrekkingskracht van elk individueel verkooppunt kan bevorderen. Verder doen ze belangrijke inspanningen in marketing die mee ten goede komen aan de vastgoedlocatie.



G. Huurprijs - per m²

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

De gemiddelde contractuele huurprijs per m² bedraagt EUR 94,58 per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 54,67%, wat deels te verklaren is door de inflatie en huurprijsverhogingen en deels door de toename van het aantal recent opgerichte winkelpanden, die doorgaans duurder verhuurd zijn dan het gemiddelde van de bestaande vastgoedportefeuille als gevolg van de gestegen marktprijzen.

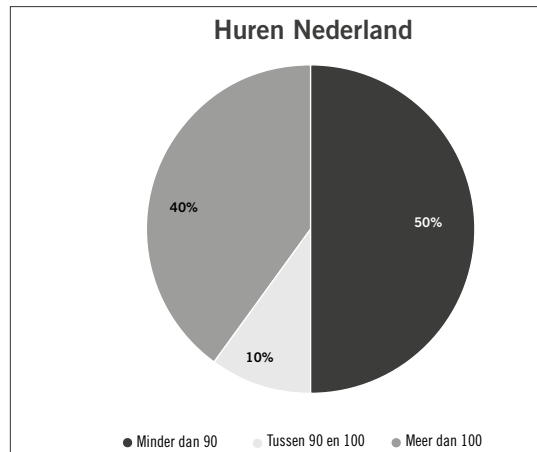
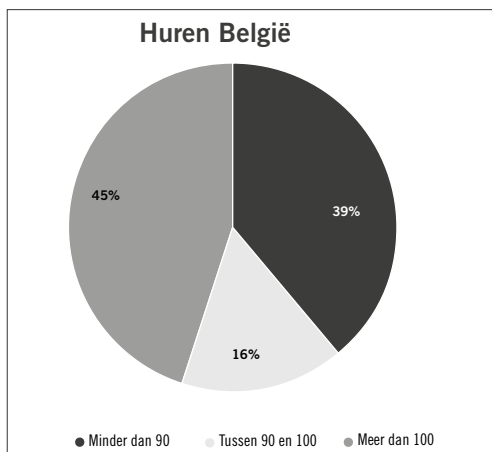


Diagram: Percentages op basis van de oppervlakte per 31 december 2017.

H. Spreiding per provincie

Onderstaande grafieken geven de spreiding van de gebouwen per provincie weer, in België en Nederland, op basis van het aantal m².

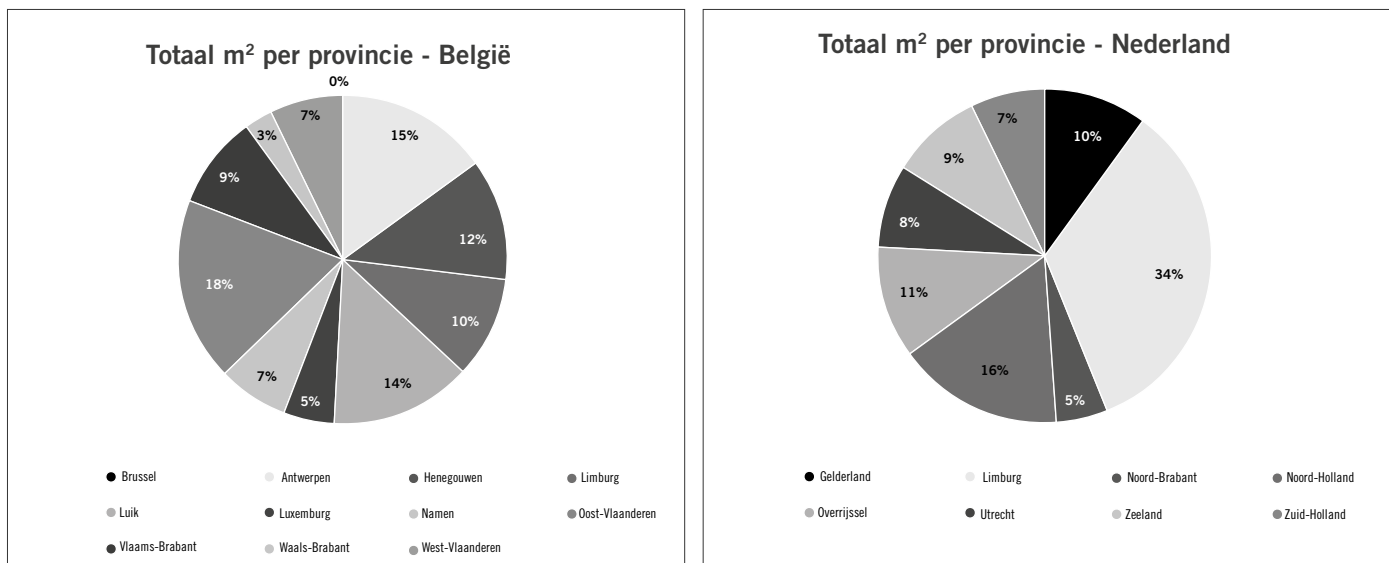


Diagram: Percentages op basis van de oppervlakte per 31 december 2017.

I. Bouwjaar portefeuille

Onderstaande grafieken geven de ouderdom van de gebouwen weer in België resp. Nederland op basis van het gewogen gemiddeld aantal m².

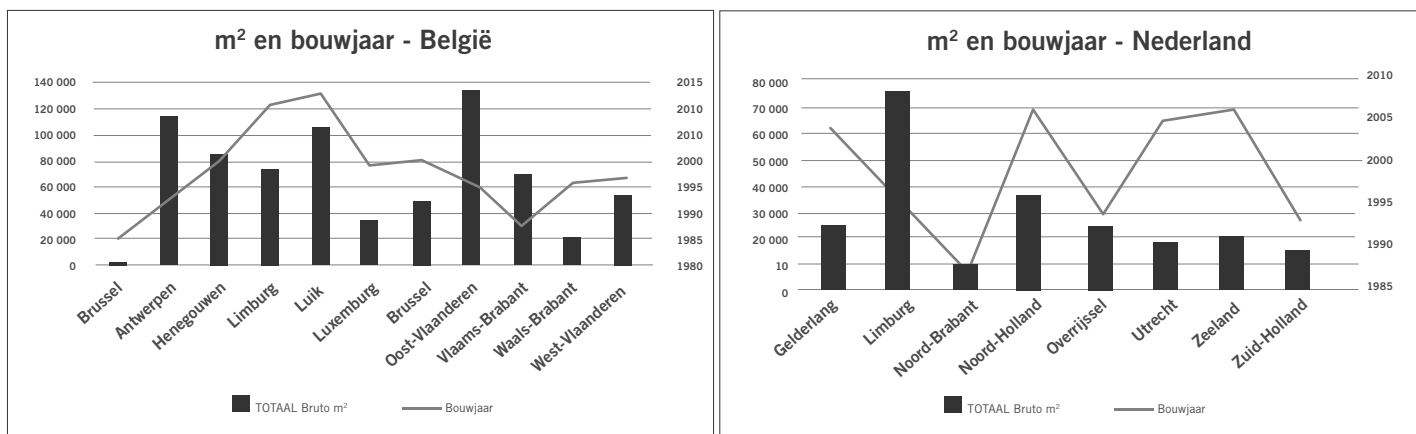
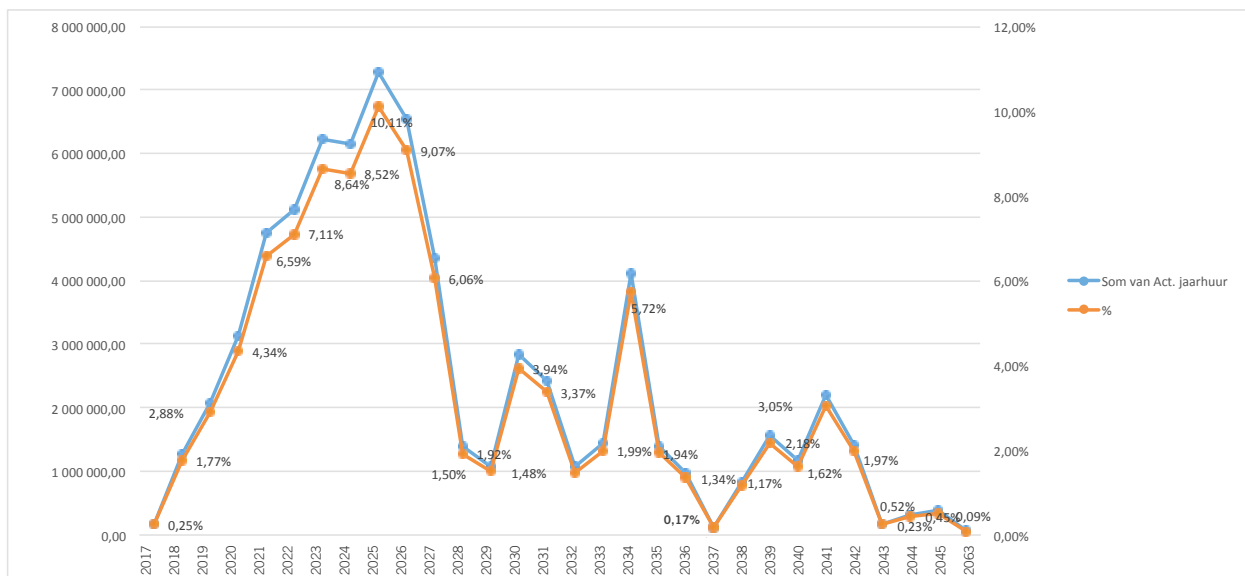


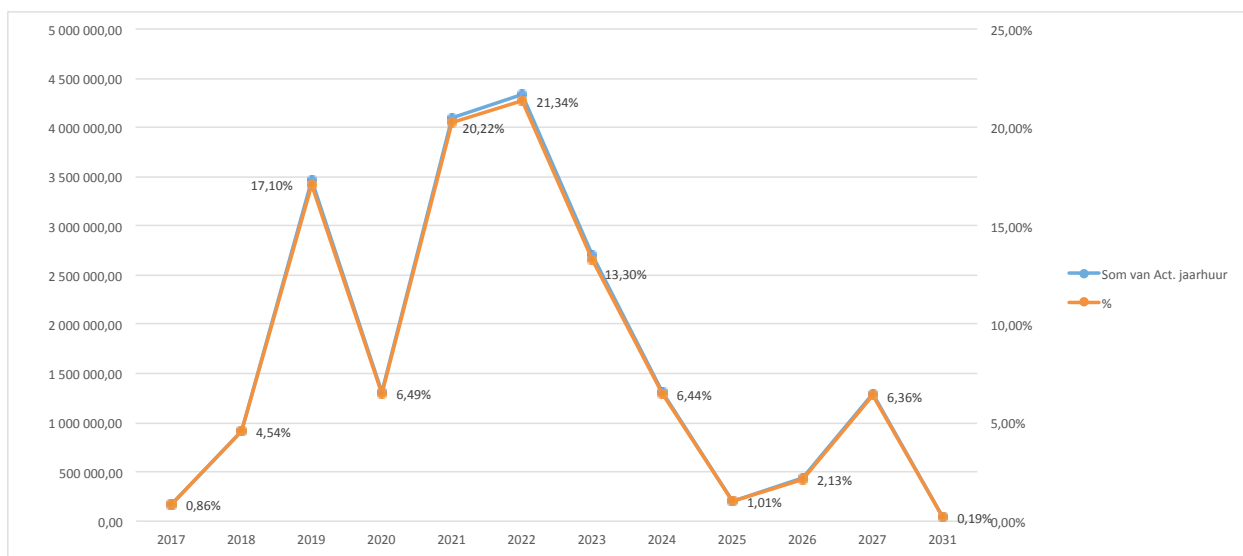
Diagram: Percentages op basis van de oppervlakte per 31 december 2017.

J. Vervaldagen huurcontracten

Te vervallen contracten - BE



Te vervallen contracten - NL



De hoogte van de grafiek geeft aan welk percentage van de huurcontracten er vervalt elk jaar (in % en in absolute waarde van de jaarhuur). De gewogen gemiddelde looptijd is 9,9 jaar voor de Belgische portefeuille en 4,2 jaar voor de Nederlandse portefeuille.

Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle (Belgische) huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In die omstandigheid staan alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maanden leeg.

In de berekening van de gewogen gemiddelde looptijd gaan we ervan uit dat de huurders geen gebruik maken van het 3-jaarlijkse opzegmogelijkheden.

In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 jaar.

K. Huurder: top 20

De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates NV vertegenwoordigen 43,97% van de brutohuurinkomsten en 41,54% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. In absolute cijfers vertegenwoordigt Brantano NV 4,39% van de huurincasso en voert hiermee de lijst van de vijf belangrijkste huurders aan. Brantano NV wordt gevolgd door Krëfel NV (3,10%), Leenbakker NV (3,08%), Hubo NV (2,68%) en De Mandemakers Groep DMG (2,54%).

L. Samenvatting kerncijfers

	RETAIL ESTATES			
	31.12.17	31.03.17	31.03.16	31.03.15
Geschatte reële waarde*	1.329.128.000	1.071.361.000	1.000.799.000	837.121.000
Rendement in % (investeringswaarde) ¹³	6,65%	6,60%	6,64%	6,80%
Contractuele huurprijzen	91.081.706	70.522.410	66.600.791	55.880.428
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen	92.530.671	71.406.658	67.956.128	56.511.608
Totaal m ² in portefeuille	978.328	748.136	708.879	611.076
Aantal panden	809	668	634	554
Bezettingsgraad in %	98,31%	98,13%	98,22%	98,78%
Totaal m ² in ontwikkeling	12.001	9.742	6.552	32.496

* Deze "reële waarde" bevat tevens de "projectontwikkelingen".

De portefeuille omvat de vastgoedbeleggingen (in de zin van IAS 40) evenals de gebouwen die worden aangehouden met het oog op de verkoop. De gebouwen opgericht op terreinen van derden zijn inbegrepen in de waarde van de vastgoedportefeuille evenals de investering in de vastgoedcertificaten Distri-Land.

¹³ Dit rendement wordt berekend door de actuele huurinkomsten te delen door de investeringswaarde zoals deze door de vastgoeddeskundigen werd meegedeeld.

9.2.2. Overzicht vastgoedportefeuille

9.2.2.1. Clusterlijst¹⁸

De grootste cluster in onze portefeuille betreft twee retailparken in Heerlen, Nederland (met 42 verschillende huurders). De reële waarde van deze retailparken vertegenwoordigen samen 8,43% van het geconsolideerd actief van de Vennootschap. Aangezien het echter twee aparte fysieke gebouwen betreft met tussenin een Ikea die niet toebehoort aan onze portefeuille, dienen deze naar risico-inschatting in feite apart te worden bekeken. Voor verdere details in verband met deze twee retailparken verwijzen we naar onderstaande lijst.

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Brussel	Bru-Individuele baanwinkels en andere	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek		ALDI Cargovil-Zemst nv					
		Ninooftsesteenweg 510, 1070 Anderlecht		Orchestra - Prémaman nv					
			1981 - 1987		2 205	100,00%	3 165 181,58	1 575 558,51	2 770 216,95
Waals-Brabant	WBr-Individuele baanwinkels en andere	Avenue Reine Astrid 4/6, 1300 Wavre		Chaussea BRT BVBA					
		Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre		PIOCHEUR nv					
		Rue des Carabiniers, 1300 Wavre		Régie d'électricité de la ville de Wavre					
		Rue du Bosquet 10 en 10A, 1370 Jodoigne		Winkel in ruwbouwstaat					
		Avenue de Centenaire 42, 1400 Nivelles		PARTIJHALLEN bvba					
		Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo		BRICO BELGIUM nv					
		Grand Route 49, 1435 Corbais		CARPETLAND nv CHAUSURES MANIET SA					
			1958 - 2013		7 353	98,54%	12 210 232,58	5 171 833,34	11 462 542,34
	WBr-Nivelles	Chaussée de Namur 55C, 1400 Nivelles		Basic Fit België					
		Chaussée de Namur 55D, 1400 Nivelles		SND sa (Trafic)					
		Chaussée de Namur 55A, 1400 Nivelles		VOLTIS SA					
		Chaussée de Namur 55B, 1400 Nivelles		Menatam SA (Eggo)					
		Chaussée de Namur, 1400 Nivelles		Fnac Vanden Borre nv					
			2015		5 783	100,00%	9 394 970,98	4 132 179,08	9 249 552,46
	Braine l'Alleud	Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud		Orchestra - Prémaman nv					
		Avenue de la belle Province 37-39, 1420 Braine-l'Alleud		AVA PAPIERWAREN nv					
		Avenue de la belle Province 21, 1420 Braine-l'Alleud		Proximus NV (Belgacom)					
		Avenue de la belle Province 31, 1420 Braine-l'Alleud		BRANTANO nv					
		Avenue de la belle Province 35, 1420 Braine-l'Alleud		C&A België cv					
		Avenue de la belle Province 27, 1420 Braine-l'Alleud		ANISERCO nv					
		Avenue de la belle Province 29, 1420 Braine-l'Alleud		LEGIO IMMO BELGIUM NV					
		Avenue de la belle Province 33, 1420 Braine-l'Alleud		MAXI TOYS Belgium sa					
		Avenue de la belle Province 25, 1420 Braine-l'Alleud		MOBISTAR nv					
		Avenue de la belle Province 21, 1420 Braine-l'Alleud		PIOCHEUR nv CASA INTERNATIONAL NV					
			1989 - 2008		8 535	99,88%	13 698 535,28	6 091 445,04	14 751 875,88
Vlaams-Brabant	Halle	Edingsesteenweg 75, 1500 Halle		KP Decor BVBA					
		Edingsesteenweg 75, 1500 Halle		Orchestra - Prémaman nv					
		Bergensesteenweg 162, 1500 Halle		AVEVE nv					
		Demaeghtlaan 216-218, 1500 Halle		BRANTANO nv					

¹⁸ In de clusterlijst wordt de bezettingsgraad bepaald door de verhuurde oppervlakte in m² te delen door de totale oppervlakte in m².

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Vlaams- Brabant	Halle	Bergensesteenweg 420a, 1600 Sint-Pieters-Leeuw		Chalet Center comm. v.					
		Bergensesteenweg 460, 1600 Sint-Pieters-Leeuw							
			1964 - 2006		7 457	99,99%	7 165 599,21	5 327 602,84	6 160 459,74
	VBr-Individuele baanwinkels en andere	Humaniteitslaan 10, 1601 Ruisbroek (VL.Br.)		GOBREL sa					
		Verlengde Stallestraat 200, 1620 Drogenbos		Atlantis SPRL					
		Verlengde Stallestraat 219, 1620 Drogenbos		Retail Concepts NV (AS Adventure)					
		Verlengde Stallestraat 219 b, 1620 Drogenbos		Fnac Vanden Borre nv					
		Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius-Rode/ Rhode-Saint-Genèse		BE PRO TOOLS S.A.					
		Ninoofsesteenweg 386, 1700 Dilbeek		CEMEPRO sprl (chateau d'ax)					
		Assesteenweg 66, 1740 Ternat		BRANTANO nv					
		Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde		JBC nv					
		Goudbloemstraat 2, 1800 Vilvoorde		DEVOTEC BVBA					
		Goudbloemstraat 4, 1800 Vilvoorde		KHARBAGH- ZAIDI					
		Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen		ZERRAD - CHTAOU					
		Hoogstraat 7, 1930 Zaventem		ALDI Cargovil-Zemst nv					
		Hoogstraat 7A, 1930 Zaventem		Perdaen Ronny					
		Karel van Lotharingenstraat 27-29, 3000 Leuven		Walla Sobo Badébana - Abelaki Kanaza					
		Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent		Ostyn Luk BVBA					
		Brusselsesteenweg 490, 3090 Overijse		AVA PAPIERWAREN nv					
		Leuvensesteenweg 168, 3290 Diest		KREFEL nv					
		Leuvensesteenweg 166, 3290 Diest		LEEN BAKKER BELGIE nv					
		Leuvensesteenweg 497, 3300 Tienen		Sofico BVBA Aldi Heusden-Zolder					
			1970 - 2004		25 798	98,04%	42 797 374,98	18 556 907,80	36 846 712,40
	VBr-Kamphenhout	Mechelsesteenweg 44, 1910 Kamphenhout		Euro Shoe Group N.V.					
		Mechelsesteenweg 46, 1910 Kamphenhout		FABRIMODE nv (Bel & Bo)					
		Mechelsesteenweg 93, 1910 Kamphenhout		NORDEX nv					
		Mechelsesteenweg 89 B, 1910 Kamphenhout		Standaard Boekhandel NV					
		Mechelsesteenweg 91, 1910 Kamphenhout		ZEEMAN textielSupers NV					
		Mechelsesteenweg 89, 1910 Kamphenhout		PIOCHEUR nv Swiss Sense BVBA					
			1989 - 1995		4 536	100,00%	7 812 968,31	3 241 148,94	2 157 788,68
	Zaventem	Leuvensesteenweg 375, 1930 Zaventem		CARPETLAND nv					
		Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		VONIKA BVBA					
		Jozef Van Damstraat 3C, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		E-Logistics NV					
				PROMO SAPIENS NV Bedden en Matrassen BV COOLBLUE NV ANISERCO nv Retail Partners Colruyt Group NV ZEEMAN textielSupers NV KRUIDVAT bvba HUBO BELGIE nv					
		Leuvensesteenweg 350, + 350, 1932 Sint-Stevens- Woluwe							
			1967 - 1996		15 382	99,99%	18 479 224,68	10 989 609,93	17 838 775,66

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Vlaams- Brabant	Leuven-Oost	Tiensesteenweg 410, 3360 Korbeek-Lo		LOVANIX BVBA (Ixina)					
		Tiensesteenweg 370, 3360 Korbeek-Lo		SANTANA INTERNATIONAL NV					
		Tiensesteenweg 393, 3360 Korbeek-Lo		FUN BELGIUM nv					
		Tiensesteenweg 1B, 3360 Korbeek-Lo		Orchestra - Prémaman nv					
		Ridderstraat 2-12, 3360 Bierbeek		BRANTANO nv					
		Ridderstraat 10, 3360 Bierbeek		FABRIMODE nv (Bel & Bo)					
		Ridderstraat 12, 3360 Bierbeek		LEEN BAKKER BELGIE nv LEGIO IMMO BELGIUM NV PIOCHEUR nv L.TORFS NV					
			1987 - 1993		11 010	99,93%	20 370 817,92	7 860 643,63	19 463 536,53
	VBR-Sint-Joris- Winge	Aarschotsesteenweg 9, 3390 Sint-Joris-Winge		Retail Concepts NV (AS Adventure) FUN BELGIUM nv BRANTANO nv					
1984 - 2011					6 371	100,00%	12 500 073,72	4 552 328,01	12 498 582,95
Antwerpen	Ant-Individuele baanwinkels en andere	Slachthuisstraat 27, 2000 Antwerpen		ALDI RIJKEVORSEL NV					
		Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek (Antw.)		CARPETLAND nv					
		Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee		Sint-Niklaas Doe het Zelf NV					
		Antwerpsesteenweg 482- 484, 2660 Hoboken		HUBO BELGIE nv					
		Nekkerspoelstraat 447, 2800 Mechelen							
			1973 - 1997		6 826	100,00%	10 442 201,79	4 667 368,79	9 644 126,33
	Antwerpen-Noord	Bredabaan 968, 2170 Merksem		L&L Retail Belgium SA					
		Bredabaan 964, 2170 Merksem		FUN BELGIUM nv					
		Bredabaan 891-893, 2170 Merksem		LEGIO IMMO BELGIUM NV					
		Bredabaan 1205-1207, 2900 Schoten		ALDI RIJKEVORSEL NV					
		Bredabaan 1213, 2900 Schoten		AVEVE nv					
		Bredabaan 1207, 2900 Schoten		Bedden en Matrassen BV					
		Bredabaan 1215, 2900 Schoten		FABRIMODE nv (Bel & Bo)					
		Bredabaan 1211, 2900 Schoten		C&A België cv					
		Bredabaan 1209, 2900 Schoten		CARPETLAND nv					
		Bredabaan 1203, 2900 Schoten		Chaussea BRT BVBA Menatam SA (Eggo) Euro Shoe Group N.V. MAXI ZOO BELGIUM bvba Fnac Vanden Borre nv KOKIDO BVBA PRO-DUO nv Schot's Vishandel BVBA ZEEMAN textielSupers NV KREFEL nv LEEN BAKKER BELGIE nv MEDINA nv (Bent Schoenen) L.TORFS NV HET BROEKENPALEIS nv JBC nv Orchestra - Prémaman nv					
			1976 - 2016		32 202	99,77%	74 894 373,23	22 997 439,10	69 725 679,07
	Ant-Westerlo	Bell Telephonelaan 2/2, 2260 Oevel		Merkkleding BVBA					
		Bell-Telephonelaan 1/2, 2260 Oevel		ACTION BELGIUM BVBA					
		Hotelstraat 10, 2260 Oevel		Zonnepanelen					
		Hotelstraat 1, 2260 Oevel		C&A België cv					

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Antwerpen	Ant-Westerlo	Hotelstraat 7, 2260 Oevel		Euro Shoe Group N.V. FABRIMODE nv (Bel & Bo) KWANTUM BELGIE BV Geelen Maria KP Decor BVBA Zebulah N.V. HEUREKA BVBA (franchisé Heytens) ZEEMAN textielSupers NV					
			1988 - 2011		12 653	72,65%	15 989 719,89	9 030 345,08	16 010 222,57
	Lier	Donk 54/1, 2500 Lier		ANISERCO nv					
		Donk 54/2, 2500 Lier		HEUREKA BVBA (franchisé Heytens)					
		Donk 54/3, 2500 Lier		Fnac Vanden Borre nv					
		Donk 54/4, 2500 Lier		Manylion BVBA (lxina)					
		Antwerpsesteenweg 308, 2500 Lier		Groep Bossuyt België NV					
		Antwerpsesteenweg 366, 2500 Lier		KREFEL nv Slaapadvies BVBA BELGACOM MOBILE NV FUN BELGIUM nv					
			1993 - 2009		8 293	100,00%	12 688 467,20	5 804 914,90	7 599 055,66
	Antwerpen-Zuid	Koningin Astridlaan 85A bus 00.01, 2550 Kontich		C&A België cv					
		Koningin Astridlaan 83 bus 01.01, 2550 Kontich		Basic Fit België					
		Koningin Astridlaan 83 bus 00.01, 2550 Kontich		Zebulah N.V.					
		Koningin Astridlaan 85 bus 01.01, 2550 Kontich		LIN'S					
		Koningin Astridlaan 85 bus 00.001, 2550 Kontich		Euro Shoe Group N.V.					
		Boomsesteenweg 651, 2610 Wilrijk		Décor Heytens Belgique NV					
		Boomsesteenweg 649, 2610 Wilrijk		KREFEL nv					
		Boomsesteenweg 649-651, 2610 Wilrijk		ADEBO NV					
		Boomsesteenweg 945, 2610 Wilrijk		Obey NV					
		Boomsesteenweg 941, 2610 Wilrijk		RUFFIN Franky					
		Boomsesteenweg 943, 2610 Wilrijk		Keukenontwerpers NV					
		Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk		PRO-DUO nv					
		Antwerpsesteenweg 65_1, 2630 Aartselaar		Schrauwen Sanitair en Verwarming NV					
		Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar		Darkom BVBA					
		Boomsesteenweg 68, 2630 Aartselaar		HILTI BELGIUM nv					
		Boomsesteenweg 90, 2630 Aartselaar		Edenwood NV					
		Boomsesteenweg 86, 2630 Aartselaar		Odysseus Bouwmarkten NV					
		Boomsesteenweg 62, 2630 Aartselaar		Bedden en Matrassen BV					
		Boomsesteenweg 66, 2630 Aartselaar		Keukenhuis NV					
		Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk		MAXI ZOO BELGIUM bvba BMS nv FUN BELGIUM nv JUMP UNIVERZ BVBA (verkoop trampolines, springkastelen) PIOCHEUR nv CARPETLAND nv					
			1960 - 2016		32 596	100,00%	50 336 513,58	23 548 732,27	39 456 970,26
	Mechelen-Noord	Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen		FUN BELGIUM nv					
		Oscar Van Kesbeecklaan 3, 2800 Mechelen		Euro Shoe Group N.V.					
		Oscar Van Kesbeecklaan 7, 2800 Mechelen		MAXI ZOO BELGIUM bvba					

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde		
Antwerpen	Mechelen-Noord	Electriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen		BRANTANO nv							
		Guido Gezellelaan 6, 2800 Mechelen		DANS- EN EXPRESSIE vzw							
		Guido Gezellelaan 10, 2800 Mechelen		LEEN BAKKER BELGIE nv							
		Guido Gezellelaan 8, 2800 Mechelen		Fnac Vanden Borre nv							
		Guido Gezellelaan 10-18, 2800 Mechelen		PRO-DUO nv							
		Guido Gezellelaan 10/12, 2800 Mechelen		Orchestra - Prémaman nv							
		Guido Gezellelaan 16, 2800 Mechelen		Babydump B.V.							
		Guido Gezellelaan 20, 2800 Mechelen		PIOCHEUR nv							
		Rode Kruisplein 20, 2800 Mechelen									
	1960 - 2011				13 489	94,44%	18 408 065,10	10 090 225,18	17 781 622,13		
	Mechelen-Zuid	Brusselsesteenweg 445 en 443, 2800 Mechelen		Intres Belgium XP bvba							
		Brusselsesteenweg 439, 2800 Mechelen		FABRIMODE nv (Bel & Bo)							
		Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen		Menatam SA (Eggo)							
		Brusselsesteenweg 441 A, 2800 Mechelen		BRANTANO nv							
		Brusselsesteenweg 441, 2800 Mechelen		LEGIO IMMO BELGIUM NV							
		Brusselsesteenweg 441 B, 2800 Mechelen		Fnac Vanden Borre nv							
		Brusselsesteenweg 437, 2800 Mechelen		REDISCO bvba L&L Retail Belgium SA Madman BVBA							
1983 - 2005				7 536	99,99%	14 014 469,86	5 433 519,50	8 954 399,22			
Limburg	Lim-Individuele baanwinkels en andere	Vredelaan 34, 3530 Houthalen		GROUP GL International NV							
		Grote Baan 212, 3530 Houthalen		JBC nv							
		Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder		LIDL							
		Hoevenstraat 17, 3920 Lommel		Karmil Mustafa							
	1989 - 2008				3 213	100,00%	4 347 073,90	2 325 274,82	4 253 020,91		
	Lim-Beringen	Koolmijnlaan 193, 3580 Beringen		BRICO BELGIUM nv Albert Heijn België NV MAXI ZOO BELGIUM bvba MAGS BVBA (Chaussea) MEDINA nv (Bent Schoenen) L&L Retail Belgium SA Monashee BVBA (Zeb) H&M Hennes & Mauritz SA FABRIMODE nv (Bel & Bo) C&A België cv AVA PAPIERWAREN nv Fnac Vanden Borre nv							
			2015				17 637	100,00%	30 956 209,05	12 602 324,47	31 120 736,79
			Genk-Hasseltweg	Wilde Kastanjelaan 3, 3600 Genk		Budgetslager N.V.					
				Hasseltweg 111, 3600 Genk		Aldi Heusden-Zolder					
				Hasseltweg 113, 3600 Genk		VAN BEUREN INTERIORS bvba					
				Hasseltweg 115, 3600 Genk		KVIK AS					
				Hasseltweg 76 bus 1, 3600 Genk		GOBREL sa					
	Hasseltweg 76, 3600 Genk			Toychamp Belgium N.V. Seats and sofas N.V.							
	2007 - 2015				9 971	100,00%	10 991 137,81	7 124 668,44	9 318 202,39		
	Lim-Lanaken	Maaseikersteenweg 197, 3620 Lanaken		JYSK BVBA E5-Mode nv MAGS BVBA (Chaussea) Toychamp Belgium N.V.							
			2005				4 150	100,00%	5 331 751,56	2 965 336,88	5 340 246,38

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
Limburg	Lim-Tongeren	Luikersteenweg 151 bus 6, 3700 Tongeren		JBC nv						
		Luikersteenweg 151 bus 8, 3700 Tongeren		L.TORFS NV						
		Luikersteenweg 151 bus 10, 3700 Tongeren		ADL Consult BVBA						
		Luikersteenweg 151 bus 12, 3700 Tongeren		PRO-DUO nv						
		Luikersteenweg 151 bus 14, 3700 Tongeren		Euro Shoe Group N.V.						
		Luikersteenweg 151 bus 16, 3700 Tongeren		Kleding Vossen NV						
		Luikersteenweg 151 bus 18, 3700 Tongeren		Fnac Vanden Borre nv						
		Luikersteenweg 151 bus 2, 3700 Tongeren		Monashee BVBA (Zeb)						
		Luikersteenweg 151 bus 4, 3700 Tongeren		Dreamland NV						
		Luikersteenweg 151 bus 1, 3700 Tongeren		FABRIMODE nv (Bel & Bo)						
		Luikersteenweg 151 bus 3, 3700 Tongeren		KRUIDVAT bvba						
		Luikersteenweg 151 bus 5, 3700 Tongeren		E5-Mode nv						
		Luikersteenweg 151 bus 7, 3700 Tongeren		Chaussea BRT BVBA						
		Luikersteenweg 151 bus 9, 3700 Tongeren		C.C.I.T. BVBA						
		Luikersteenweg 151 bus 11, 3700 Tongeren		GOBREL sa						
		Luikersteenweg 151 bus 13, 3700 Tongeren		PIOCHEUR nv						
		Luikersteenweg 151 bus 15, 3700 Tongeren		AVA PAPIERWAREN nv						
		Luikersteenweg 151 bus 17, 3700 Tongeren		Deliever Joeri						
		Luikersteenweg 151 bus 19, 3700 Tongeren		Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA						
		Luikersteenweg 151 bus 21, 3700 Tongeren		LIDL						
		Luikersteenweg 151 bus 23, 3700 Tongeren		ACTION BELGIUM BVBA						
		Luikersteenweg 151 bus 25, 3700 Tongeren		MAXI ZOO BELGIUM bvba						
		Luikersteenweg 151 bus 27, 3700 Tongeren		Descarto BVBA						
		Luikersteenweg 151 bus 29-31, 3700 Tongeren		LEEN BAKKER BELGIE nv						
		Luikersteenweg 151 bus 33, 3700 Tongeren		Delievec BVBA						
		Luikersteenweg 151 bus 35, 3700 Tongeren		Groep L.B.M. BVBA						
		Luikersteenweg 151 bus 37, 3700 Tongeren								
			2012		30 930	100,00%	40 880 892,47	22 100 691,49	37 888 234,27	
		Lim-Lommel	Binnensingel 48, 3920 Lommel		Sportsdirect.com Belgium					
	Binnensingel 50, 3920 Lommel			LIDL						
	Binnensingel 54, 3920 Lommel			LEEN BAKKER BELGIE nv						
	Binnensingel 46, 3920 Lommel			KREFEL nv						
		2006		6 938	100,00%	11 543 363,57	4 957 471,63	10 724 969,43		
Luik	Edge of Town	Boulevard Raymond Poincaré 26, 4000 Liège		LEGIO IMMO BELGIUM NV						
		Boulevard Raymond Pointcaré 20, 4000 Liège		Lambrechts NV (groothandel sanitair)						
		Boulevard Raymond Pointcaré 22, 4000 Liège		ENGELS LIEGE BVBA						
		Boulevard Raymond Poincaré 105, 4000 Liège		KREFEL nv						
		Boulevard Raymond Poincaré 103, 4000 Liège		APRICOT SA (verkoop kleding) (FAILLIET)						
		Boulevard Raymond Poincaré, 4000 Liège		Burger Brands Belgium NV						

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Luik	Edge of Town	Boulevard Froidmont 21, 4000 Liège		LEEN BAKKER BELGIE nv					
		Boulevard Froidmont 19, 4000 Liège		LA GRANDE RECRE BELGIQUE sprl					
		Boulevard Froidmont 13/15, 4000 Liège		BURO MARKET nv					
		Bld Cuivre et Zinc 21, 4000 Liège		ANISERCO nv					
		Bld Cuivre et Zinc 19, 4000 Liège		Discus SPRL (verkoop visgerei)					
		Boulevard Froidmont /Bld Cuivre et Zinc, 4000 Liège		Star Mode SPRL					
		Bld Cuivre et Zinc 17, 4000 Liège		ALDI VAUX-SUR-SURE SA					
		Boulevard de Froidmont 23, 4020 Liège		DISTRILED LIEGE sprl					
		Boulevard de Froidmont 17, 4020 Liège							
			1988 - 2012		14 650	98,57%	18 332 718,54	10 467 996,45	15 703 940,90
	Lui-Individuele baanwinkels en andere	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège		ACTION BELGIUM BVBA					
		rue de Chafnay 5, 4020 Jupille-sur-Meuse		PROFI sa					
		Rue Servais Malaise 29, 4030 Grivegnée		Euro Shoe Group N.V.					
		Rue Servais Malaise 29/31, 4030 Grivegnée		KRUIDVAT bvba					
		rue de Sewage 1, 4100 Seraing		Zanimo SPRL					
		Route du Condroz 221, 4120 Neupré		SERAING DISCOUNT					
		Avenue Laboulle 17, 4130 Tilff		POINT CARRE sprl					
		Chaussée Romaine S/N 246, 4300 Waremmé		Bounce Wear BVBA (sportartikelen)					
		Rue Joseph Wauters 25A, 4500 Huy		LIDL					
		Avenue du Bosquet 33, 4500 Huy		BRANTANO nv					
		rue du Bay-Bonnet 8, 4620 Fléron		Bleu Citron SPRL					
		Rue Bureau 56, 4620 Fléron		Orchestra - Prémaman nv					
		Avenue Reine Astrid 242, 4900 Spa							
		Boulevard des Anglais 47, 4900 Spa							
		rue du Chalet 95, 4920 Aywaille							
			1986 - 2014		16 158	100,00%	16 924 472,75	11 545 521,28	16 566 916,72
	Lui-Rocourt			Auto 5 NV CLUB sa KREFEL nv Medi-Market Parapharmacie Liège NV BDO Distribution SA MAGS BVBA (Chaussea) C&A België cv Euro Shoe Group N.V. HEMA BELGIE BVBA Distri Jemappes-Rocourt SPRL (Gifi-Ide) JBC nv Burger Brands Belgium NV					
			1975 - 1992		10 790	99,92%	27 024 454,51	7 464 790,11	27 714 909,52
	Luik-Herstal	rue des Naiveux 44, 4040 Herstal		GOBREL sa					
		rue des Naiveux 40, 4040 Herstal		L&L Retail Belgium SA					
		rue Arnold Delsupexhe 66B, 4040 Herstal		AVA PAPIERWAREN nv					
		Rue des Naiveux 24B, 4040 Herstal		Promotex International SA en TAO Belgique SA					
		Rue des Naiveux 20, 4040 Herstal		Fnac Vanden Borre nv					
		Rue des Naiveux 16, 4040 Herstal		REDISCO bvba					
		Rue de Naiveux 7, 4040 Herstal							
			1971 - 2001		5 205	99,98%	8 491 606,10	3 636 014,18	4 794 580,69

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Luik	Lui-Blegny- Barchon	Rue Champs de Tignée 4/2, 4671 Barchon		Wilmar Deco SPRL					
		Champs de Tignée 14, 4671 Barchon		LES PERES NOIRS SA					
		Rue Champs de Tignée 26/04, 4671 Barchon		Optic Barchon SPRL					
		Rue Champs de Tignée 22, 4671 Barchon		Chaud Diffusion SPRL					
		Rue Champs de Tignée 26/1, 4671 Barchon		Saker-Greco					
		Rue Champs de Tignée 24, 4671 Barchon		BRICOPA SA					
		Rue Champs de Tignée 24/11, 4671 Barchon		INGI COIFFURE SPRL					
		Rue Champs de Tignée 20/01, 4671 Barchon		Les Bouchers Doubles SPRL					
		Rue Champs de Tignée 26/03, 4671 Barchon		LA CHINE WOK SPRL					
		Rue Champs de Tignée 20/02, 4671 Barchon		CIRCUS BELGIUM SA					
		Rue Champs de Tignée 30, 4671 Barchon		LA GLISSE					
		Rue Champs de Tignée 32, 4671 Barchon		3D MANAGEMENT SPRL					
		Rue Champs de Tignée 20, 4671 Barchon		SEPTEMBRE 1965 sprl (Pointcarré)					
		Rue Champs de Tignée 20-34, 4671 Barchon		Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA					
		Rue Champs de Tignée 34/2, 4671 Barchon		LIDL T.C. Boncelles SPRL PHILIPPE STEVENS SPRL - DIGITHOME					
			1989 - 2008		11 271	100,00%	15 874 519,45	8 053 569,15	14 719 308,55
	Eupen	Herbesthalerstraat 154, 4700 Eupen		Orchestra - Prémaman nv					
		Rue Mitoyenne 1, 4700 Eupen		PIOCHEUR nv ANISERCO nv Chaussea BRT BVBA C&A België cv CP RETAIL SA Euro Shoe Group N.V. JBC nv PRO-DUO nv Veritas NV					
			1988 - 1990		9 049	99,88%	12 746 149,19	6 457 289,02	12 949 150,31
	Lui-Verviers	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers		Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA					
		Rue de la Station 8, 4800 Verviers		Gemeenschap Delhaize- Tom&co-LeenBakker					
		Rue Fernand Houget 6A, 4800 Verviers		ANISERCO nv					
		Rue Fernand Houget 2, 4800 Verviers		LEEN BAKKER BELGIE nv					
		Rue Fernand Houget 3, 4800 Verviers		Decathlon Belgium NV					
				Matilde Solar Energy BVBA McDonald's Restaurants Belgium NV- Securex International Miami Sun SPRL ING Belgique SA Pharmacies Populaires de Verviers et arr. SCRL Dreamland NV PRO-DUO nv Groep Bossuyt België NV ELECTRO AV nv SND sa (Trafic) Menatam SA (Eggo) Maisons du Monde					
		Rue d' Anvers 6, 4800 Verviers							

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
Luik	Lui-Verviers	Rue d' Anvers 6, 4800 Verviers		Parfumerie ICI PARIS XL SA MAGS BVBA (Chaussea) L&L Retail Belgium SA 3D MANAGEMENT SPRL JBC nv Delimmo SA CRESCEND HOME S.A. MAXI ZOO BELGIUM bvba Papeterie.be SPRL (Page 111) KRUIDVAT bvba Edcom SCRL BDO Distribution SA BRANTANO nv PIOCHEUR nv Régie des Bâtiments						
1998 - 2015					37 086	99,92%	51 758 019,60	25 563 347,54	50 092 578,12	
Namen	Namen-Noord	rue de Sardanson 4, 5004 Bouge		FAST FOOD sprl						
		rue de Sardanson 2, 5004 Bouge		CCB Corporate SPRL (Cash Converters)						
		Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge		2 HB ANS SPRL (haicare)						
		Chaussée de Louvain 257, 5004 Bouge		C&A België cv						
		rue Louis Albert 7, 5020 Champion		Carrefour Belgium SA						
		rue Louis Albert 5, 5020 Champion		PIOCHEUR nv						
		rue Louis Albert 5-7, 5020 Champion		E5-Mode nv						
		Chaussée de Louvain 562, 5020 Champion		BRANTANO nv						
		Chaussée de Louvain 564, 5020 Champion		ALDI Gembloux sa						
		Chaussée de Louvain 564B, 5020 Champion		Maisons du Monde						
		Rue Louis Albert 6A, 5020 Champion		TIAN BAO SPRL						
		Rue Louis Albert 6, 5020 Champion		SND sa (Trafic) NCD SA (kina)						
	1990 - 2012					14 868	99,99%	22 476 055,64	10 621 622,34	19 064 443,14
	Nam-Individuele baanwinkels en andere	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne		ANISERCO nv						
		Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux		BRANTANO nv						
		Avenue Reine Elisabeth, 5300 Andenne		MAXI TOYS Belgium sa						
		Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne		Fnac Vanden Borre nv						
	1996 - 2007					3 227	100,00%	5 100 580,55	2 305 817,38	3 878 624,42
	Nam-Gembloux	Campagne d'Enée, 5030 Gembloux		Menatam SA (Eggo)						
		Campagne d'Enée 11, 5030 Gembloux		Vanden Bergh SA						
		Campagne d'Enée 2, 5030 Gembloux		AVA PAPIERWAREN nv						
		Campagne d'Enée 10, 5030 Gembloux		AUGEM SPRL						
		Campagne d'Enée 8, 5030 Gembloux		ELECTRO AV nv						
		Campagne d'Enée 7, 5030 Gembloux		KRUIDVAT bvba						
		Campagne d'Enée 1, 5030 Gembloux		Ideal Decor Ets SA						
		Campagne d'Enée 5, 5030 Gembloux		DISTRILED CENTRE BVBA LIDL						
	2008 - 2009					8 237	100,00%	13 076 849,24	5 885 657,80	12 508 540,73
	Namen-Zuid	Avenue du Prince de Liege 115, 5100 Jambes		Fnac Vanden Borre nv						
		Avenue Prince de Liège 117, 5100 Jambes		Chaussea BRT BVBA						
		Chaussée de Liege 519, 5100 Jambes		Burger Brands Belgium NV						
		Avenue Prince de Liège 114/120, 5100 Jambes		Orchestra - Prémaman nv						

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Namen	Namen-Zuid	Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent		KREFEL nv					
		Chaussée de Marche 586, 5101 Erpent		Eclipse SPRL (Auping)					
			1968 - 2015		8 523	100,00%	13 135 477,55	3 760 618,81	12 979 822,05
	Nam-Sambreville	Rue Baty des Puissances 6, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		ACTION BELGIUM BVBA					
		rue Baty des Puissances 1, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		BRICO BELGIUM nv					
		Rue Baty des Puissances 12, 5190 Jemeppe-sur- Sambre		BRANTANO nv					
		Rue Baty des Puissances, 5190 Jemeppe-sur-Sambre		MAXI TOYS Belgium sa					
		Rue Baty des Puissances 11/2, 5190 Jemeppe-sur- Sambre		Ping an 168 SPRL (kledingwinkel)					
		Rue Baty des Puissances 27, 5190 Jemeppe-sur- Sambre		GOBREL sa Bavarois Concept SPRL (Wok)					
			1992 - 2002		5 982	100,00%	7 454 936,10	4 272 943,26	5 346 072,35
	Nam-Dinant	Tienne de l'Europe / Rue Saint Jacques, 5500 Dinant		BRANTANO nv					
		Tienne de l'Europe 12C, 5500 Dinant		ELECTRO AV nv					
		Tienne de l'Europe 5, 5500 Dinant		LEEN BAKKER BELGIE nv					
		Tienne de l'Europe, 5500 Dinant		CP RETAIL SA CHARTEX sa (Point Carré) Parée Pierre NMD sprl C&A België cv					
			1996 - 2001		5 330	100,00%	7 301 929,38	3 808 492,91	6 454 671,73
	Nam-Philippeville	Rue de Neuville 2, 5600 Philippeville		Euro Shoe Group N.V.					
		rue de Neuville, 5600 Philippeville		C&A België cv ALDI Gembloux sa					
			1989		2 936	100,00%	4 426 710,35	2 097 886,52	275 033,07
Henegouwen	Hen-Individuele baanwinkels en andere	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet		Magic Sofa SCS					
		Route Nationale 5, 6041 Gosselies		Electro Depot Belgique SA					
		Route de la Basse Sambre 713, 6060 Gilly		WIBRA België NV					
		Route de la Basse Sambre, 6060 Gilly		Mega Store SPRL					
		avenue du Centenaire 50, 6061 Montignies-sur- Sambre		JBC nv					
		Rue de la Persévérance 7-9, 6061 Montignies-sur- Sambre		E5-Mode nv					
		rue de Leernes 2, 6140 Fontaine-l'Evêque		MATCH sa					
		Chaussée de Mons 322, 6150 Anderlues		POINT CARRE sprl					
		Chaussée de Mons 324, 6150 Anderlues		DFA1-Centre funéraire Marchant BVBA					
		Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles		MOBISTAR nv					
		Rue Dewiest, 6180 Courcelles		PROFI sa					
		rue des Français 152, 6200 Châtelet		ALDI Gembloux sa					
		Chaussée de Gilly 38, 6220 Fleurus		DISTRILEE CENTRE BVBA					
		Rue de Bertransart, 6280 Gerpennes		LIDL					
		Rue d'Anderlues 110, 6530 Thuin		Sitipac (société en constitution)					
		Chaussée de Binche 50, 7000 Mons		NIKE Retail BV					
		Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes		MAGS BVBA (Chaussea)					

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
Henegouwen	Hen-Individuele baanwinkels en andere	rue de la Station 125, 7060 Soignies		Basic Fit België						
		Chaussee de Roelux 353, 7060 Soignies		M85S SPRL						
		Chaussee de Roelux 351, 7060 Soignies		CASHALLO SPRL						
		Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière		AVEVE nv						
		Rue Zéphirin Fontaine 76A, 7130 Binche		Chaussea BRT BVBA						
		Rue Zépherin Fontaine 140, 7130 Binche		RUNFA SPRL (Wok)						
		Rue des bureaux 3B, 7160 Chapelle-lez-Herlaimont		Leonardo sprl						
		route de Mons, 7390 Quaregnon		Oula Oops SPRL (binnenspeeltuin)						
		route de Mons 107, 7390 Quaregnon		MAXI TOYS Belgium sa						
		Route de Mons 124, 7390 Wasmuel		Bassani SPRL						
		rue de la Perseverance 13, 6061 Montignies-sur- Sambre		Mc Donald's Belgium Inc.						
		rue de la Perseverance 11, 6061 Montignies-sur- Sambre		JCDECAUX BILLBOARD sa						
		rue du Grand Hornu 63, 7301 Hornu		Do Invest NV						
		rue du Grand Hornu 77, 7301 Hornu		Fnac Vanden Borre nv ANISERCO nv CARPETLAND nv						
	1980 - 2009				36 328	100,00%	42 551 121,59	25 246 531,94	35 988 262,12	
	Hen-Aiseau- Presles	Rue du Campinaire 72, 6250 Aiseau-Presles		Omega NV (Databuild)						
		Rue du Campinaire 74, 6250 Aiseau-Presles		RSDECO						
		Rue du Campinaire 76, 6250 Aiseau-Presles		AVEVE nv						
		Rue du Campinaire 78, 6250 Aiseau-Presles		ELECTRO AV nv						
		Rue du Campinaire 80, 6250 Aiseau-Presles		ALDI Gembloux sa						
		Rue du Campinaire 82, 6250 Aiseau-Presles		Euro Shoe Group N.V.						
	2009 - 2011				8 182	100,00%	11 407 958,43	5 846 358,16	10 898 022,47	
	Hen-Enghien	Pavé de Soignies 87A, 7850 Enghien/Edingen		KREFEL nv						
		Pavé de Soignies 87B, 7850 Enghien/Edingen		Bio Corners SPRL						
	2014				2 610	100,00%	3 822 129,68	1 864 946,81	3 720 580,11	
	Hen-Erquelinnes	Route de Mons 276, 6560 Erquelinnes		SND sa (Trafic)						
		Route de Mons 260, 6560 Erquelinnes		Tomona SPRL (Tom&Co)						
	2011				2 232	100,00%	2 725 304,72	1 594 851,06	2 781 492,34	
	Hen-Péruwelz	Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz		Peruwelz Bricolage SPRL						
		rue Neuve Chaussée, 7600 Péruwelz		IMMO AVAL Belgium SA (Intermarché) Euro Shoe Group N.V. POINT CARRE sprl Chaussea BRT BVBA JBC nv FABRIMODE nv (Bel & Bo) ACTION BELGIUM BVBA						
	1996 - 2012				9 220	100,00%	12 802 886,57	6 588 049,65	12 952 592,54	
	Hen-Mouscron	Rue de la Liesse 96, 7700 Mouscron/Moeskroen		Excel-Cash SA (cash converters)						
		Rue de la Liesse 92, 7700 Mouscron/Moeskroen		LIDL						
		Rue de la Liesse 94, 7700 Mouscron/Moeskroen		GOBREL sa						
	2014				2 713	100,00%	5 019 690,06	1 938 544,33	5 228 877,66	

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde		
Henegouwen	Hen-Frameries	Route Nationale, 7080 Frameries		ACTION BELGIUM BVBA							
				FABRIMODE nv (Bel & Bo) IMMO AVAL Belgium SA (Intermarché) Natale Mario (Sander boutique) Euro Shoe Group N.V. ANISERCO nv Willems NV (verandas) LEGIO IMMO BELGIUM NV							
		Route Nationale 11, 7080 Frameries									
			2012	7 653	100,00%	10 963 860,92	5 468 367,02	11 138 464,78			
	Hen-Leuze-en- Hainaut	Rue de l'Artisanat 3, 7900 Leuze-en-Hainaut	O	ACTION BELGIUM BVBA							
		Rue de l'Artisanat 5 bus A, 7900 Leuze-en-Hainaut	O	Le Repaire des Filous SPRL (speelzaal kinderen)							
		Rue de l'Artisanat 5, 7900 Leuze-en-Hainaut	O	Produo SPRL (poils et plumes)							
		Rue de l'Artisanat, 7900 Leuze-en-Hainaut	O	Euro Shoe Group N.V.							
			2014	3 050	100,00%	3 980 962,26	2 179 343,97	3 982 110,76			
	Tournai	rue des Roselières 10, 7503 Froyennes		CHAUSSURES MANIET SA							
		rue des Roselières 14, 7503 Froyennes		LEEN BAKKER BELGIE nv							
		Rue de Maire 13a, 7503 Froyennes		ANISERCO nv							
		Rue de Maire 18 E, 7503 Froyennes		MAXI TOYS Belgium sa							
		Rue de Maire 13 c, 7503 Froyennes		CARGLASS nv							
		Rue de Maire 13 D, 7503 Froyennes		Cristal Bedding BVBA							
		Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes		DI SA							
		rue des Roseliers 7, 7503 Froyennes		MOBISTAR nv							
		rue des Roseliers 1, 7503 Froyennes		Delcambe Chaussures SPRL Décor Heytens Belgique NV							
			1981 - 2010	7 979	95,79%	11 721 480,67	5 505 358,17	8 273 703,63			
		Hen-Ath	Chaussée de Bruxelles, 7800 Ath		Euro Shoe Group N.V.						
			Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath		AGIK s.p.r.l. KRUIDVAT bvba MATCH sa ZEEMAN textielSupers NV PIOCHEUR nv ELECTRO AV nv ACTION BELGIUM BVBA ALKEN MAES NV MONI SPRL						
				1974 - 2017	5 531	95,28%	8 837 822,29	3 952 115,25	7 534 832,79		
		Luxemburg	Lux-Individuele baanwinkels en andere	Rue de Marche 104, 6600 Bastogne		Carrefour Belgium Retail Associates NV					
				Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-Neuve		Maxi Market SPRL					
	rue de la Vallée 104, 6780 Messancy				ZEEMAN textielSupers NV						
	Rue de la Ferme 108, 6780 Messancy				GOBREL sa						
	rue de la Vallée 100, 6780 Messancy				MAKE sprl						
rue de la Vallée 102, 6780 Messancy				Blue Vision Messancy (à constituer)							
Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy				Clebio SPRL							
rue de la Vallée 106, 6780 Messancy				Quality meat Renmans SA							
rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont-Chevigny				BBK Expansion BVBA (Babykid)							
Avenue de Bouillon 54, 6800 Libramont				PARTY 2000 SPRL							
Rue de la Girafe 21, 6830 Bouillon				Omega NV (Databuild)							

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Luxemburg	Lux-Individuele baanwinkels en andere	Rue de la Girafe 25, 6830 Bouillon		bpost SA					
			1990 - 2008		13 728	85,80%	11 898 619,30	9 809 191,49	15 465 638,95
	Lux-Libramont	Rue de l'Aliénau, 6800 Libramont		Burger Brands Belgium NV					
		Rue de Libin 2a, 6800 Libramont		MONDIAL EXPRESS SCRL					
		Rue de Libin 2, 6800 Libramont		BRICO ARDENNE SPRL KREFEL nv AVA PAPIERWAREN nv					
			2006 - 2010		6 000	99,97%	8 983 824,07	4 285 804,96	9 219 792,27
	Marche-en- Famenne	avenue de France 40, 6900 Marche-en-Famenne		MAXI TOYS Belgium sa					
		avenue de France 42, 6900 Marche-en-Famenne		BE KITCHEN SPRL					
		avenue de France 44, 6900 Marche-en-Famenne		ZEEMAN textielSupers NV					
		avenue de France 38, 6900 Marche-en-Famenne		C&A België cv					
		Chaussée de Liège 11, 6900 Marche-en-Famenne		BBK Expansion BVBA (Babykid)					
		Avenue de France 32, 6900 Marche-en-Famenne		BASILE FAMILY sprl					
		Avenue de France 34, 6900 Marche-en-Famenne		LEEN BAKKER BELGIE nv					
		Avenue de France 36, 6900 Marche-en-Famenne		JMBA SPRL (Ixina)					
		Rue du parc Industriel 5, 6900 Marche-en-Famenne		PIOCHEUR nv					
				H&M Hennes & Mauritz SA HEMA BELGIE BVBA EUROVENTES Sprl ELECTRO AV nv Follow Up SPRL Civadis SA HUBO BELGIE nv					
		Rue du Parc Industriel 13, 6900 Marche-en-Famenne							
			1969 - 2013		15 183	100,00%	23 995 361,21	10 420 122,35	17 767 896,47
West- Vlaanderen	Brugge-Noord	Sint-Pieterszuidstraat en Veemarktstraat, 8000 Brugge		LIDL					
		Sint-Pieterskaai 21, 8000 Brugge		Euro Shoe Group N.V.					
		Sint-Pieterskaai 20 A, 8000 Brugge		ADL Consult BVBA					
				IDEWE VZW Dreambaby NV LEEN BAKKER BELGIE nv ACTION BELGIUM BVBA Omega (BWC) MAXI ZOO BELGIUM bvba KRUIDVAT bvba ZEEMAN textielSupers NV GOBREL sa HEMA BELGIE BVBA Delix 88 BVBA					
		Sint-Pieterskaai 20, 8000 Brugge							
			1965 - 2012		14 110	100,00%	19 606 990,20	10 358 342,20	20 124 269,98
	WVI-Individuele baanwinkels en andere	Torhoutsestraat 45, 8020 Ruddervoorde		MATCH sa					
		Maalsesteenweg 166, 8310 Sint-Kruis		Meubelen De Abdij bvba					
		Maalsesteenweg 255, 8310 Sint-Kruis		C&A België cv					
		Maalsesteenweg 42, 8310 Sint-Kruis		Holstra BVBA (Zonnewering, luifels, rolluiken, ...)					
		Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende		IMETAM bvba					
		Biezenstraat 16, 8430 Middelkerke		PARTIJHALLEN bvba					
		Koninklijke Baan 228, 8670 Koksijde		BRANTANO nv					
		Gentstraat 13, 8760 Meulebeke		ALDI Roeselare nv					
		Frankrijklaan 2, 8970 Poperinge		Omega (BWC)					
			1950 - 2007		10 139	99,99%	12 736 914,45	7 111 641,84	13 817 619,25

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
West- Vlaanderen	Kortrijk-Noord	Ringlaan 32, 8500 Kortrijk		I & S FASHION nv						
		Ringlaan 11, 8520 Kuurne		IMETAM bvba						
		Ter Ferrants 1, 8520 Kuurne		L.TORFS NV						
		Ter Ferrants 3, 8520 Kuurne		DE MAMBO B.V.B.A.						
		Ter Ferrants 4, 8520 Kuurne		KI VIDEO BVBA (matrassen)						
		Ter Ferrants 2, 8520 Kuurne		Fnac Vanden Borre nv AVA PAPIERWAREN nv ACTION BELGIUM BVBA LEEN BAKKER BELGIE nv						
	1987 - 2015				12 714	100,00%	14 993 662,38	9 084 648,94	10 743 615,98	
	WVL-Sint-Eloois- Vijve	Gentseweg 520, 8793 Sint- Eloois-Vijve		AVA PAPIERWAREN nv Mekowa BVBA (Gamma) Inofec BVBA PPG Coating BVBA						
	1988				4 952	99,88%	5 461098,44	3 533 395,40	5 631 413,41	
	Roeselare	Brugsestraat 377, 8800 Roeselare		BRICO BELGIUM nv						
Brugsesteenweg 508-510, 8800 Roeselare			ANISERCO nv							
Mercury Centrum - Brugsesteenweg 363, 8800 Roeselare			PIOCHEUR nv							
Brugsesteenweg 524, 8800 Roeselare			IMETAM bvba							
Brugsesteenweg 356 B, 8800 Roeselare			BELGIAN POSTERS							
Brugsesteenweg 356 A, 8800 Roeselare			Seats and sofas N.V.							
Brugsesteenweg 356 C, 8800 Roeselare			Omega NV Fnac Vanden Borre nv							
1993 - 2007				12 903	100,00%	19 573 042,42	9 219 696,81	16 001 880,63		
Oost- Vlaanderen	Ovl-Individuele baanwinkels en andere	Fratersplein 11, 9000 Gent		LIDL						
		Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge		MUYS nv						
		Maisstraat 3, 9060 Zelzate		JBC nv						
		Antwerpsesteenweg 84, 9080 Lochristi		DAMART TSD nv						
		Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle		AUGUSTYNS BVBA (verkoop keukens)						
		Zelebaan 67, 9160 Lokeren		BRANTANO nv						
		Zelebaan Lot B, 9160 Lokeren		KREFEL nv						
		Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren		LEGIO IMMO BELGIUM NV						
		Grote Baan 154, 9250 Waasmunster		CLAUS Chris						
		Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst		TDM Products Belgium bvba						
		Gentsesteenweg 442, 9300 Aalst		CARPETLAND nv						
		Pieter Corneliskaai 16A, 9300 Aalst		BRICO BELGIUM nv						
		Kwadelapstraat 2, 9320 Erembodegem		ALDI Erpe Mere nv						
		Nachtegaalstraat 8A, 9320 Erembodegem		MODEMAKERS FASHION nv						
		Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove		Omega (Deinze)						
		Astridlaan 38, 9500 Geraardsbergen		Plaza Gent BVBA						
		Provincieweg 266, 9550 Herzele		MATCH sa						
		Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm								
		Ronseweg 56, 9700 Oudenaarde								
		Astenemolenstraat, 9800 Deinze								
		Kortrijksesteenweg 18, 9830 Sint-Martens-Latem								
		Stationsstraat 162, 9890 Gavere								
		Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas								
		1938 - 2015				56 494	100,00%	56 789 234,43	40 285 491,56	58 842 686,76

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Oost- Vlaanderen	Gent-Zuid	Kortrijksesteenweg 1178, 9051 Sint-Denijs-Westrem		FUN BELGIUM nv					
		Wallenkensstraat 28, 9051 Sint-Denijs-Westrem		PIOCHEUR nv					
		Wallenkensstraat 24, 9051 Sint-Denijs-Westrem		L.TORFS NV					
		Wallenkensstraat 26, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Wamo BVBA (Zeb)					
		Kortrijksesteenweg 1036, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Retail Concepts NV (AS Adventure)					
		Kortrijksesteenweg 1038, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Décor Heytens Belgique NV					
		Kortrijksesteenweg, 9051 Sint-Denijs-Westrem		GDW-Gent BV					
		Kortrijksesteenweg 1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem		FINSBURY PROPERTIES NV					
		Kortrijksesteenweg 1192B, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Fnac Vanden Borre nv					
		Kortrijksesteenweg 1149, 9051 Sint-Denijs-Westrem		KREFEL nv					
		Kortrijksesteenweg 1182A, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Deutsche bank AG					
		Kortrijksesteenweg 1206, 9051 Sint-Denijs-Westrem		Orchestra - Prémaman nv					
				CARPETLAND nv					
			1978 - 2005		14 600	100,00%	28 004 346,67	11 226 507,09	21 313 296,58
	Sint-Niklaas	Parklaan 50, 9100 Sint- Niklaas		GUNGO BVBA (IXINA)					
		Parklaan 87, 9100 Sint- Niklaas		ELECTRO AV nv					
		Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas		Carlier O. en De Craeke S. Mehmed Yalmaz FUN BELGIUM nv ALDI Erpe Mere nv					
			1999 - 2006		4 796	98,96%	7 092 633,76	3 481 893,62	4 534 207,84
	Dendermonde- Mechelsestwg	Leopold II-laan 69, 9200 Dendermonde		Delhaize Le Lion - De Leeuw Comm.VA					
		Mechelsesteenweg 138 D, 9200 Dendermonde		BELLOLI bvba					
		Mechelsesteenweg 136, 9200 Dendermonde		PIOCHEUR nv					
		Mechelsesteenweg 140, 9200 Dendermonde		LEEN BAKKER BELGIE nv					
		Mechelsesteenweg 138, 9200 Dendermonde		FUN BELGIUM nv					
		Mechelsesteenweg 51, 9200 Dendermonde		Basic Fit België					
		Oude Vest 70, 9200 Dendermonde		KREFEL nv					
		Mechelsesteenweg 35, 9200 Dendermonde		KRUIDVAT bvba GAM NV					
			1974 - 2000		12 731	100,00%	15 772 210,74	9 096 796,10	6 649 386,32
	Ovl-Wetteren	Oude Heerbaan 7, 9230 Wetteren		De Rycke BVBA (groothandel bloemen en planten)					
		Oude Heerbaan 5, 9230 Wetteren		Afflora BV (verkoop bloemistenartikelen)					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 13, 9230 Wetteren		Bb Concept BVBA (opslag droge voeding)					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 12 A en 12 B, 9230 Wetteren		Gemeenschap De rycke- Afflora-Bb Concept					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 11, 9230 Wetteren		AMELIM NV					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 10, 9230 Wetteren		ATITA NV (papierwaren)					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 9, 9230 Wetteren		JBC nv					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 8, 9230 Wetteren		L.TORFS NV					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 7, 9230 Wetteren		Fnac Vanden Borre nv					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 6 A, 9230 Wetteren		Slaapadvies BVBA					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 6 B, 9230 Wetteren		Sportsdirect.com Belgium					
		Oosterzelesteenweg 5 bus 5, 9230 Wetteren		Veritas NV					

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
Oost- Vlaanderen	Ovl-Wetteren	Oosterzelesteenweg 5 bus 4, 9230 Wetteren		Retail Belgie BVBA						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 3, 9230 Wetteren		L&L Retail Belgium SA						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 2, 9230 Wetteren		REDISCO bvba						
		Oosterzelesteenweg 5 bus 1, 9230 Wetteren		Orchestra - Prémaman nv						
		Hoek Brusselsesteenweg- Oosterzelesteenweg, 9230 Wetteren		C&A België cv Wamo BVBA (Zeb) Zonnepanelen						
	1996 - 2008				25 247	87,76%	27 058 509,48	18 037 108,18	25 725 914,56	
	Ovl-Oudenaarde	Gentstraat 47-67, 9700 Oudenaarde	Extra Vertes BVBA C&A België cv ACTION BELGIUM BVBA PIOCHEUR nv WIBRA België NV LIDL KRUIDVAT bvba Afbraakwoning bpost SA Zonnepanelen							
			2005 - 2014				8 060	72,14%	6 587 421,83	5 749 180,87
	Eeklo		Stationsstraat 76, 9900 Eeklo	DI SA						
			Gentsesesteenweg 1a, 9900 Eeklo	DAMART TSD nv						
			Stationstraat - Krügercenter, 9900 Eeklo	Hunkemöller Belgium NV						
			Stationstraat 82N - Krügercenter, 9900 Eeklo	HANS ANDERS BELGIE BVBA						
			Stationstraat 82M - Krügercenter, 9900 Eeklo	L&L Retail Belgium SA						
			Stationstraat 82L - Krügercenter, 9900 Eeklo	L.TORFS NV						
			Stationstraat 82D - Krügercenter, 9900 Eeklo	C&A België cv						
			Stationstraat 82J - Krügercenter, 9900 Eeklo	Savermo NV (ZEB)						
			Stationstraat 82I - Krügercenter, 9900 Eeklo	LIDL						
			Stationstraat 82H - Krügercenter, 9900 Eeklo	CASA INTERNATIONAL NV						
			Stationstraat 82G - Krügercenter, 9900 Eeklo	HEMA BELGIE BVBA						
			Stationstraat 82F - Krügercenter, 9900 Eeklo	Fnac Vanden Borre nv						
			Stationstraat 82C - Krügercenter, 9900 Eeklo	JBC nv						
			Stationstraat 82B - Krügercenter, 9900 Eeklo	Carrefour Belgium Retail Associates NV						
			Stationstraat 82A - Krügercenter, 9900 Eeklo	Fitform						
			Stationstraat 82-86 - Krügercenter, 9900 Eeklo	ELECTRO AV nv						
			Stationstraat 78 - Krügercenter, 9900 Eeklo	BELSAY nv Tijdloos BVBA						
			1991 - 2009				12 997	100,00%	18 672 943,81	9 286 863,48
Zuid-Holland			Leiderdorp	Meubelplein 7 - 15, 2353 EX Leiderdorp	M&J Keukens t.h.o.d.n. Keukenstunter VOF					
				Meubelplein 15, 2353 EX Leiderdorp	V.O.F. Sleep Studio					
	Meubelplein 12, 2353 EX Leiderdorp	Sleep4Less XL B.V.								
	Meubelplein 13, 2353 EX Leiderdorp	Show Pain Leiderdorp								
	Meubelplein 14, 2353 EX Leiderdorp	Berg en Berg Zwaanshoek B.V.								
	Meubelplein 7, 2353 EX Leiderdorp	Bouveen Beheer B.V.								
	1984 - 2002				5 898	53,13%	2 278 230,90	1 846 120,39	2 099 722,70	

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde		
Zuid-Holland	Alphen aan den Rijn	Euromarkt 1-119, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		JRO Retail Rotterdam B.V.							
		Euromarkt 103-105, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Huigen Tapijt B.V.							
		Euromarkt 115-117, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Goedhart Bouwmarkt B.V.							
		Euromarkt 119, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Roobol Woontextiel B.V.							
		Euromarkt 109-111, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Vegro Verpleegartikelen B.V.							
		Euromarkt 1, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		V.O.F. Zonnestudio 'Gravenzande							
		Euromarkt 101, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Maatschap Vivre praktijk voor verloskunde							
		Euromarkt 9, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Firma Barend van Zwieten V.O.F.							
		Euromarkt 13-21, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Houtman & De Vogel Makelaardij V.O.F.							
		Euromarkt 3, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Decokay Alphen V.O.F.							
		Euromarkt 87-99, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Aldi Vastgoed B.V.							
		Euromarkt 89-97, 2408 BD Alphen Aan Den Rijn		Stichting Careyn							
		1993			10 123	95,10%	14 764 059,55	11 963 770,37	15 757 534,17		
		Utrecht	Veenendaal	Einsteinlaan 1, 3902 HN Veenendaal		Wooncentrum Veenendaal B.V.					
				Einsteinlaan 1 - 3, 3902 HN Veenendaal		De Dromenmaker Veenendaal B.V.					
Einsteinlaan 1, 3902 HN Veenendaal				Bouman vloerservice V.O.F.							
Einstaanlaan 1, 3902 HN Veenendaal				T-Mobile Netherlands B.V.							
2005				18 454	99,99%	11 679 280,36	9 464 079,15	12 572 104,25			
Zeeland	Middelburg	Mortiereboulevard 10-32, 4336 RA Middelburg		Blokker BV							
		Mortiereboulevard 10, 4336 RA Middelburg		Kwantum Nederland B.V.							
		Mortiereboulevard 12, 4336 RA Middelburg		Woonsquare B.V.							
		Mortiereboulevard 14, 4336 RA Middelburg		Leen Bakker Nederland B.V.							
		Mortiereboulevard 16, 4336 RA Middelburg		Pronto Zeeland B.V.							
		Mortiereboulevard 18, 4336 RA Middelburg		Swiss Sense B.V.							
		Mortiereboulevard 20, 4336 RA Middelburg		Profijt Zeeland B.V.							
		Mortiereboulevard 22, 4336 RA Middelburg		Sports Unlimited Retail B.V.							
		Mortiereboulevard 24, 4336 RA Middelburg		De Badenman B.V.							
		Mortiereboulevard 26, 4336 RA Middelburg		BCC (Elektro- Speciaalzaken)							
		Mortiereboulevard 28, 4336 RA Middelburg		Keukenconcurrent Nederland B.V.							
		Mortiereboulevard 30, 4336 RA Middelburg		Bruynzeel Keukens B.V.							
		Mortiereboulevard 32, 4336 RA Middelburg		Beter Bed B.V.							
		2006			20 775	95,75%	23 529 907,70	19 067 003,03	25 035 232,81		
		Noord-Brabant	Roosendaal	Oostplein 1, 4706 NL Roosendaal		Roobol Woontextiel B.V.					
Oostplein 11, 4706 NL Roosendaal				CS Keukens V.O.F.							
Oostplein 13, 4706 NL Roosendaal				Brugman Keukens & Badkamers B.V.							
Oostplein 15, 4706 NL Roosendaal				Swiss Sense B.V.							
Oostplein 19, 4706 NL Roosendaal				V.O.F. Sep-Potters							
Oostplein 3, 4706 NL Roosendaal				Keukenconcurrent Nederland B.V.							
Oostplein 5, 4706 NL Roosendaal				Kwantum Nederland B.V.							

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Noord-Brabant	Roosendaal	Oostplein 7, 4706 NL Roosendaal		Jysk B.V.					
		Oostplein 9, 4706 NL Roosendaal							
			1993		10 233	93,53%	8 039 418,15	6 514 587,15	8 773 526,02
Gelderland	Apeldoorn	Het Rietveld 10, 7321 CT Apeldoorn		KFC Holdings B.V.					
		Het Rietveld 14, 7321 CT Apeldoorn		Wooncentrum De Groot Apeldoorn B.V.					
		Het Rietveld 2, 7321 CT Apeldoorn		Keuken & Bad Apeldoorn B.V.					
		Het Rietveld 22, 7321 CT Apeldoorn		Kvik NL B.V.					
		Het Rietveld 26 (Gelijkvloers), 7321 CT Apeldoorn		Totaal Bed Apeldoorn B.V.					
		Het Rietveld 28 (Gelijkvloers), 7321 CT Apeldoorn		Bruynzeel Keukens B.V.					
		Het Rietveld 32, 7321 CT Apeldoorn		Keukenconcurrent Nederland B.V.					
		Het Rietveld 28 + 32 (1e Verdieping), 7321 CT Apeldoorn		Beter Bed B.V.					
		Het Rietveld 34, 7321 CT Apeldoorn		Swiss Sense B.V.					
		Het Rietveld 4, 7321 CT Apeldoorn		V.O.F. Wooncentrum					
		Het Rietveld 40 (1e Verdieping), 7321 CT Apeldoorn		Kluswijs B.V.					
		Het Rietveld 40 (Gelijkvloers), 7321 CT Apeldoorn		HLC Wereld B.V.					
		Het Rietveld 6, 7321 CT Apeldoorn							
		Het Rietveld 8, 7321 CT Apeldoorn							
			2004 - 2005		23 245	83,19%	13 752 949,56	11 144 436,92	14 846 824,11
Overijssel	Zwolle	Grote Voort 50, 8041 BE Zwolle		Belfurn B.V.					
		Grote Voort 54, 8041 BE Zwolle		Kwantum Nederland B.V.					
		Grote Voort 64, 8041 BE Zwolle		Nijman International B.V.					
		Grote Voort 68, 8041 BE Zwolle		Rikels Slaapexperts B.V.					
		Grote Voort 72, 8041 BE Zwolle		Prenataal moeder en kind B.V.					
		Grote Voort 76-78, 8041 BE Zwolle		Batjes Meubelen B.V.					
		Grote Voort 80-82, 8041 BE Zwolle		Totaal Bed Apeldoorn B.V.					
		Grote Voort 84, 8041 BE Zwolle		Weber Meubelen Elburg BV					
		Grote Voort 88, 8041 BE Zwolle		Meijer Wonen Heerde B.V.					
		Grote Voort 100, 8041 BE Zwolle		Rofra Meubelen Zwolle B.V.					
		Grote Voort 104, 8041 BE Zwolle							
			1994		24 685	83,39%	26 600 000,00	28 875 000,00	27 713 000,00
Noord Holland	Cruquius	Cruquiusplein 4, 2142 EV Cruquius		One-Putt Golf B.V.					
		Cruquiusplein 6, 2142 EV Cruquius		Jysk B.V.					
		Cruquiusplein 10, 2142 EV Cruquius		Media Markt Saturn Holding Nederland B.V.					
		Cruquiusplein 12, 2142 EV Cruquius		Odis B.V.					
		Cruquiusplein 16, 2142 EV Cruquius		La Place Food B.V.					
		Cruquiusplein 18-20, 2142 EV Cruquius		Van den Heuvel Verlichting/ Kleinmeubel B.V.					
		Cruquiusplein 22, 2142 EV Cruquius		De Badenman B.V.					

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde
Noord Holland	Cruquius	Cruquiusplein 24, 2142 EV Cruquius		Nijman International B.V.					
		Cruquiusplein 26, 2142 EV Cruquius		Roobol Woontextiel B.V.					
		Cruquiusplein 28-30, 2142 EV Cruquius		Bruynzeel Keukens B.V.					
		Cruquiusplein 32, 2142 EV Cruquius		Y. Toka					
		Cruquiusplein 34, 2142 EV Cruquius		Swiss Sense B.V.					
		Cruquiusplein 36, 2142 EV Cruquius		HACO Cruquius BV					
		Cruquiusplein 38, 2142 EV Cruquius		DMG Meubelen B.V.					
		Cruquiusplein 40, 2142 EV Cruquius		De Bommel Groep B.V.					
		Cruquiusplein 42, 2142 EV Cruquius		Kwantum Nederland B.V.					
		Cruquiusplein 44, 2142 EV Cruquius		Carpetright B.V.					
		Cruquiusplein 46, 2142 EV Cruquius		Beter Bed B.V.					
		Cruquiusplein 48, 2142 EV Cruquius		Keukenkampioen B.V.					
		Cruquiusplein 50, 2142 EV Cruquius		Van Bommel en Kroon Keukens BV					
		Cruquiusplein 52, 2142 EV Cruquius		Leen Bakker Nederland B.V.					
		Cruquiusplein 54, 2142 EV Cruquius		Van 't Hoefft verlichting v.o.f.					
		Cruquiusplein 56, 2142 EV Cruquius		Mirck Verf- en behanghandel v.o.f.					
2006					34 848	100,00%	63 000 000,01	35 475 000,00	64 681 499,97
NL Limburg	Heerlen	In de Cramer 146, 6412 PM Heerlen		Dreams B.V.					
		In de Cramer 146 A, 6412 PM Heerlen		Van den Heuvel Verlichting/ Kleinmeubel B.V.					
		In de Cramer 146 B, 6412 PM Heerlen		Keukenkampioen B.V.					
		In de Cramer 146 C, 6412 PM Heerlen		Bruynzeel Keukens B.V.					
		In de Cramer 148, 6412 PM Heerlen		Tummers Keukens II B.V.					
		In de Cramer 148 A-B, 6412 PM Heerlen		Nuva Keukens B.V.					
		In de Cramer 150, 6412 PM Heerlen		Tapijtcentrum Nederland B.V.					
		In de Cramer 152, 6412 PM Heerlen		Carpetright B.V.					
		In de Cramer 154, 6412 PM Heerlen		DMG Meubelen B.V.					
		In de Cramer 156-158, 6412 PM Heerlen		Rofra Meubelen Heerlen B.V.					
		In de Cramer 160, 6412 PM Heerlen		Krisbo B.V.					
		In de Cramer 162, 6412 PM Heerlen		Prenataal moeder en kind B.V.					
		In de Cramer 164, 6412 PM Heerlen		Pronto Wonen Heerlen B.V.					
		In de Cramer 166, 6412 PM Heerlen		Brugman Keukens en Badkamers B.V.					
		In de Cramer 168-176, 6412 PM Heerlen		Goossens Meubelen B.V.					
		In de Cramer 178, 6412 PM Heerlen		Budget Home Store Heerlen B.V.					
		In de Cramer 180, 6412 PM Heerlen		Trendhopper Heerlen B.V.					
		In de Cramer 182, 6412 PM Heerlen		K&D B.V.					
		In de Cramer 184, 6412 PM Heerlen		Sijben Wooncenter B.V.					
		In de Cramer 186-188, 6412 PM Heerlen		Fast food Boer Biet Heerlen V.O.F.					
In de Cramer 190, 6412 PM Heerlen		Leen Bakker Nederland B.V.							

Provincie	Cluster	Adres	Bouwjaar - laatste renovatie	Tenant	Bruto m²	Bezettings- graad	RW	Verzekerde Waarde	Aquisitie- waarde	
NL Limburg	Heerlen	In de Cramer 64, 6412 PM Heerlen		Woonmekka B.V.						
		In de Cramer 66, 6412 PM Heerlen		Knibbeler Meubel B.V.						
		In de Cramer 68A, 6412 PM Heerlen		Kwantum Nederland B.V.						
		In de Cramer 68, 6412 PM Heerlen		Seats and Sofas B.V.						
		In de Cramer 70, 6412 PM Heerlen		Woonsquare B.V.						
		In de Cramer 74, 6412 PM Heerlen		DFS trading Limited						
		In de Cramer 76, 6412 PM Heerlen		Jysk B.V.						
		In de Cramer 78B, 6412 PM Heerlen		Pets place Retail B.V.						
		In de Cramer 80, 6412 PM Heerlen		Sanisale.com						
		In de Cramer 78, 6412 PM Heerlen		Praxis Vastgoed B.V.						
		In de Cramer 78C, 6412 PM Heerlen		Bufkes Nederland B.V.						
		In de Cramer 82, 6412 PM Heerlen		Babypark Kesteren B.V.						
		In de Cramer 84, 6412 PM Heerlen		Xenos B.V.						
		In de Cramer 86-88-90, 6412 PM Heerlen		Gorissen Keukens V.O.F.						
		In de Cramer 92, 6412 PM Heerlen		Vorstelijk Slapen B.V.						
		In de Cramer 94 - 96, 6412 PM Heerlen		Mandemakers Groep B.V.						
		In de Cramer 96A, 6412 PM Heerlen		Beter Bed B.V.						
		In de Cramer 98, 6412 PM Heerlen		Berden Meubelen						
		In de Cramer 98 A + 100 (deel), 6412 PM Heerlen		Kvik NL B.V.						
		In de Cramer 100, 6412 PM Heerlen		Swiss Sense B.V.						
		In de Cramer 102, 6412 PM Heerlen		Tempur Benelux Retail B.V.						
		In de Cramer 102A, 6412 PM Heerlen								
		In de Cramer 104, 6412 PM Heerlen								
		In de Cramer 106, 6412 PM Heerlen								
		In de Cramer 106A, 6412 PM Heerlen								
		In de Cramer 108, 6412 PM Heerlen								
1991 - 2004					75 059	99,12%	107 299 999,97	66 143 000,00	113 045 500,02	

9.2.2.2. Conclusies vastgoeddeskundigen

Op Datum van dit Prospectus zijn de verslagen betreffende de waarderingen uitgevoerd op 31 maart 2018 nog niet beschikbaar. Elk kwartaal wordt een actualisatie van de waarderingen uitgevoerd door de vastgoeddeskundigen. Retail Estates heeft de geactualiseerde waardes per 31 december 2017 opgenomen in dit prospectus (Zie de geschatte reële waarde per 31 december 2017 opgenomen in Hoofdstuk 12.2.2.1 “Overzicht cijfers”). Deze betreffen actualisaties van de verslagen per 31 maart 2017 waarvan de conclusies zijn opgenomen in dit prospectus. De vastgoeddeskundigen hebben ieder, met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet, op 30 maart 2018 bevestigd dat op basis van de elementen waarover zij op 30 maart 2018 beschikten, en gelet op de algemene economische toestand en de staat van het door de Vennootschap (en haar perimetrovereenkomsten) gehouden activa die zij waarden, en gelet op de waardering van voornoemde activa per 31 december 2017, zij menen dat geen nieuwe waardering vereist is.

Voor de waardering van het vastgoed gelegen te Nederland, doet de Vennootschap op Datum van dit Prospectus een beroep op Cushman & Wakefield Nederland en CBRE Nederland. Per 31 maart 2017 bevatte de vastgoedportefeuille van de Vennootschap nog geen activa in Nederland. Bijgevolg beschikt de Vennootschap niet over vastgoedverslagen met betrekking tot Nederlandse activa per 31 maart 2017 en worden derhalve geen conclusies van deze deskundigen in onderstaande Hoofdstukken opgenomen.

Per 31 december 2017, schat Cushman & Wakefield Nederland haar deel van de portefeuille op EUR 89,50 mio.

Per 31 december 2017, schat CBRE Nederland haar deel van de portefeuille op EUR 74,04 mio.

Jones Lang LaSalle heeft naar aanleiding van de verwerving van een retailpark in Heerlen een éénmalige, ad-hoc taxatie uitgevoerd omwille van conflicterende belangen bij de hierboven genoemde vastgoeddeskundigen, en heeft dit vastgoed per 31 december 2017 geschat op EUR 107,20 mio.

A. Verslag Cushman & Wakefield

Wij hebben het genoegen u onze update per 31 maart 2017 van de waardering van de Retail Estates portefeuille + Distri-Land + Hainaut Retail Invest NV te laten worden.

Wij bevestigen dat we deze opdracht als onafhankelijk expert hebben uitgevoerd. Wij bevestigen tevens dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van GVV's. (Volgens de huidige besluiten. We behouden ons het recht voor om onze waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

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

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. Op basis van een representatief staal van panden op de Belgische markt, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,50% bedroeg bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan EUR 2.500.000 over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016.

Voor gebouwen van meer dan EUR 2.500.000 bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten overeenkomende met de reële waarde (“fair value”) zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IAS 40, door 2,50% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

Onze “investeringswaarde” is gebaseerd op een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering. Voor het bepalen van de investeringswaarde van het retailpark in Tongeren en de Distri-Land portefeuille wordt de aangepaste markthuur gekapitaliseerd. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60% te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur in het geval waar de markthuur groter is dan de huidige huur. Indien dit niet het geval is dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur. Dit verschil wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur. In het geval dat de huidige huur groter is dan de markthuur, wordt de markthuur gekapitaliseerd. Bovendien worden er correcties genomen voor het verschil in huidige huur en (aangepaste) markthuur.

De portefeuille van Retail Estates NV (incl. Tongeren) heeft op 31.03.2017 een investeringswaarde (incl. correcties) van EUR 458,28 mio en een reële waarde van EUR 447,11 mio. Uitgaande van een gelijkblijvende perimeter is de Investeringswaarde gestegen met 1,82%. Dit geeft Retail Estates een rendement van 6,67%.

De portefeuille van Immobilière Distri-Land NV heeft op 31.03.2017 een investeringswaarde (incl. correcties) van EUR 18,06 mio en een reële waarde van EUR 17,62 mio. De investeringswaarde is gestegen met 7,17% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 7,07%.

De portefeuille van Hainaut Retail Invest NV heeft op 31.03.2017 een investeringswaarde (incl. correcties) van EUR 37,68 mio en een reële waarde van EUR 36,76 mio. De investeringswaarde is gestegen met 0,05% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Hainaut Retail Invest NV een rendement van 6,43%.

Per 31 december 2017 heeft de vastgoeddeskundige zijn deel van de portefeuille van de Vennootschap gewaardeerd op EUR 507,84 mio.

B. Verslag CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2017 heeft betrekking op onroerende goederen van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op EUR 565,33 mio en de reële waarde op EUR 551,55 mio. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van EUR 36,98 mio wat een bruto rendement van 6,54% vertegenwoordigt.

Per 31 december 2017 heeft de vastgoeddeskundige zijn deel van de portefeuille gewaardeerd op EUR 555,02 mio.

C. Verslag Stadim

Het verslag van Stadim van 31 maart 2017 heeft betrekking op onroerende goederen van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op EUR 4,74 mio en de reële waarde op EUR 4,62 mio. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van EUR 0,30 mio wat een bruto rendement van 6,28% EUR vertegenwoordigt.

Per 31 december 2017 heeft de vastgoeddeskundige hun deel van de portefeuille gewaardeerd op EUR 4,64 mio.

9.2.2.5. Toelichting IFRS 13 – Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

De methodes die gebruikt werden zijn de volgende:

De investeringswaarde wordt meestal berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de

investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

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

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

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

Overzicht van de gebruikte rendementen met betrekking tot beide methodes:

METHODE	31/12/2017	31/03/2017	31/03/2016
BAR - kapitalisatie ¹⁹	5,18%-9,98% (6,68%)	6% - 10%	6%-10%
DCF ²⁰	5,8%-9% (6,12%)	6% - 10% (6,60%)	6%-10% (6,64%)
Range contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. (gemiddelde ERV/m ² BAR – kapitalisatie) ²¹	52,70 EUR-156,03 EUR (94,05 EUR)	65,63-153,53 EUR (96,81 EUR)	72,57 EUR-154,07 EUR (98,29 EUR)
Actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen (gemiddelde ERV/m ² DCF – methode) ²²	50 EUR – 165 EUR (96,58 EUR)	50 EUR – 165 EUR (95,70 EUR)	50 EUR – 165 EUR (93,99 EUR)

9.2.3. Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad

De bezettingsgraad²³ op 31 december 2017 bedraagt 98,31%, en handhaaft zich op een hoog niveau vergeleken met de bezettingsgraad van 98,13% op 31 maart 2017.

9.2.4. Waardering

9.2.4.1. Frequentie

Overeenkomstig artikel 47, §1 van de GVV-Wet waarderen de vastgoeddeskundigen aan het einde van elk boekjaar op precieze wijze de reële waarde van volgende activa:

- de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die door de openbare GVV of één van haar perimetrovennootschappen worden gehouden, met uitzondering van de activa die, met toepassing van de IFRS-normen, als vorderingen worden geboekt in het kader van een leasing;
- de optierechten op onroerende goederen die door de openbare GVV of één van haar perimetrovennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan de openbare GVV of één van haar perimetrovennootschappen één of meer goederen in leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen;
- de rechten uit contracten die de openbare GVV of één van haar perimetrovennootschappen heeft afgesloten met betrekking tot een in artikel 4, § 1, c) en d) van de GVV-Wet bedoelde activiteit; en

¹⁹ Het weergegeven percentage betreft de range waarbinnen de kapitalisatievoet zich bevindt, het bedrag tussen haakjes betreft het gewogen gemiddelde rendement.

²⁰ Het weergegeven percentage betreft de range waarbinnen de kapitalisatievoet zich bevindt, het bedrag tussen haakjes betreft het gewogen gemiddelde rendement.

²¹ Het weergegeven percentage betreft de range waarbinnen de ERV zich bevindt, het bedrag tussen haakjes betreft de gewogen gemiddelde ERV.

²² Het weergegeven percentage betreft de range waarbinnen de ERV zich bevindt, het bedrag tussen haakjes betreft de gewogen gemiddelde ERV.

²³ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

- de activa die door de openbare GVV of één van haar perimetervenootschappen worden gehouden in het kader van een in artikel 4, § 1, c) en d) van de GVV-Wet bedoelde activiteit.

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

Bovendien actualiseert de deskundige overeenkomstig artikel 47, §2 van de GVV-Wet op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de bepaling van de reële waarde van hogervermeld vastgoed en activa van de Vennootschap en haar perimetervenootschappen, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken actief.

De reële waarde van hogervermeld activa van de Vennootschap en haar perimetervenootschappen wordt eveneens door de deskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet telkens wanneer de Vennootschap overgaat tot uitgifte van aandelen, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt, tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat, of tot inkoop van aandelen overgaat anders dan op een gereguleerde markt. De Vennootschap is niet gebonden door deze waardering maar moet de uitgifte- of inkoopprijs aan de hand van deze waardering verantwoorden. De waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Een nieuwe waardering is echter niet nodig indien de uitgifte, de toelating tot de verhandeling, de inkoop van aandelen of de indiening van het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed, en voor zover de deskundige bevestigt dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van dit activa, geen nieuwe waardering vereist is.

Tenslotte wordt de reële waarde van elk door de Vennootschap of haar perimetervenootschappen te verwerven of over te dragen activa dat hierboven werd vermeld, gewaardeerd door de deskundige overeenkomstig artikel 49 van de GVV-Wet vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de Groep en anderzijds EUR 2.500.000.

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

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

Wanneer de tegenpartij bij de verrichting één van de personen is bedoeld onder artikel 37, §1 van de GVV-Wet (bv. een bestuurder van de Vennootschap, een promotor, een verbonden vennootschap, etc.), of wanneer één van deze personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, wordt de reële waarde van het betrokken actief gewaardeerd, ongeacht de waarde van de verrichting. In dat geval geldt de waardering van de vastgoeddeskundige als minimumprijs indien de Vennootschap of haar perimetervenootschap optreedt als verkoper en als maximumprijs als zij optreedt als koper.

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap waren op datum van 31 december 2017:

– **Cushman & Wakefield**

- Cushman & Wakefield België met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Ardan Azari (surveyor valuation & advisory) en de heer Arnaud De Bergeyck (managing partner);
- Cushman & Wakefield Nederland met maatschappelijke zetel te 1082 ME Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 362-364 gekend onder het kamer van koophandelnummer 33154480 te Amsterdam, vertegenwoordigd door F. Adema LLM MSRE MRCIS RT – CIS Hypzert (MLV) (international partner);

– **CBRE**

- CBRE België, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, Senior Director;
- CBRE Nederland, met maatschappelijke zetel te 1008 AD Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, gekend onder het kamer van koophandelnummer 34202510 te Amsterdam, vertegenwoordigd door G.J.W. Wesselink MA MRICS RT CIS Hypzert (MLV),;

– **Stadim**

- (i) Stadim met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16, met ondernemingsnummer BE 0458 797 033 (RPR Antwerpen), vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, afgevaardigd bestuurder.

Artikel 24, §2 van de GVV-Wet legt een rotatieverplichting op m.b.t. de vastgoeddeskundigen. In het geval van een vastgoeddeskundige-rechtspersoon kan deze rotatieverplichting vervuld worden door een rotatie van de natuurlijke personen die de vastgoeddeskundige-rechtspersoon vertegenwoordigt, mits er een passende functionele onafhankelijkheid bestaat tussen de relevante personen. Teneinde hiermee in overeenstemming te zijn, werd de natuurlijke persoon die de vastgoeddeskundige-rechtspersoon van de Vennootschap vertegenwoordigt, vervangen met ingang van 1 januari 2018, waarbij de deskundige diende aan te tonen dat er tussen beide natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

Voor CBRE België is de rotatieverplichting van de fysieke vertegenwoordiger van toepassing per 1 januari 2018, daar de heer Pieter Paepen de termijn van drie jaar als vastgoeddeskundige van Retail Estates had bereikt per 31 december 2017

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn vanaf 1 januari 2018 (voor een periode van drie jaar):

– **Cushman & Wakefield**

- (i) Cushman & Wakefield België met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Ardan Azari (surveyor valuation & advisory) en de heer Arnaud De Bergeyck (managing partner);
- (ii) Cushman & Wakefield Nederland met maatschappelijke zetel te 1082 ME Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 362-364 gekend onder het kamer van koophandelnummer 33154480 te Amsterdam, vertegenwoordigd door F. Adema LLM MSRE MRCIS RT – CIS Hypzert (MLV) (international partner);

– **CBRE**

- (i) CBRE België, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Tom Maes, Appraisor;
- (ii) CBRE Nederland, met maatschappelijke zetel te 1008 AD Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, gekend onder het kamer van koophandelnummer 34202510 te Amsterdam, vertegenwoordigd door G.J.W. Wesselink MA MRICS RT CIS Hypzert (MLV), Senior Director;

– **Stadim**

- (i) Stadim met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16, met ondernemingsnummer BE 0458 797 033 (RPR Antwerpen), vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, afgevaardigd bestuurder.

Zie Hoofdstuk 11.1, “Vastgoeddeskundigen” wat betreft de vergoeding van de vastgoeddeskundigen.

Jones Lang LaSalle heeft naar aanleiding van de verwerving van een retailpark in Heerlen een éénmalige, ad-hoc taxatie uitgevoerd omwille van conflicterende belangen bij de hierboven genoemde vastgoeddeskundigen.

9.2.4.2. Waarderingsmethoden per 31 december 2017 en verslag per 31 maart 2017

Op Datum van dit Prospectus zijn de verslagen betreffende de waarderungen uitgevoerd op 31 maart 2018 nog niet beschikbaar. Elk kwartaal wordt een actualisatie van de waarderungen uitgevoerd door de vastgoeddeskundigen. Retail Estates heeft de geactualiseerde waardes per 31 december 2017 opgenomen in dit prospectus (Zie de geschatte reële waarde per 31 december 2017 opgenomen in Hoofdstuk 12.2.2.1 “Overzicht cijfers”). Deze betreffen actualisaties van de verslagen per 31 maart 2017 waarvan de conclusies zijn opgenomen in dit prospectus. De vastgoeddeskundigen hebben ieder, met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet, op 30 maart 2018 bevestigd dat op basis van de elementen waarover zij op 30 maart 2018 beschikten, en gelet op de algemene economische toestand en de staat van het door de Vennootschap (en haar perimetrovennootschappen) gehouden activa die zij waarden, en gelet op de waardering van voornoemde activa per 31 december 2017, zij menen dat geen nieuwe waardering vereist is.

A. Waarderingsmethode toegepast door Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield België beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

“De waardering werd uitgevoerd op basis van de “marktwaaarde” zoals gedefinieerd in de “International Valuation Standards”, gepubliceerd door de “Royal Institution of Chartered Surveyors” (de “Red Book”).

De marktwaaarde wordt gedefinieerd als “Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

Cushman & Wakefield Nederland beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

“Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan ‘voldoende’ transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de Markthuur is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Wanneer van bedrijfsruimten als bedoeld in artikel 7:290 BW de marktwaaarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) wordt getaxeerd, is niet de actuele markthuur het uitgangspunt van de kapitalisatie, maar de markthuur ex artikel 7:303 BW. De huurprijs kan namelijk gedurende de looptijd van de overeenkomst alleen worden aangepast voor zover deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. Aan deze taxatie ligt nadrukkelijk niet een uitgebreid deskundigenonderzoek ten grondslag, maar er wordt uitsluitend een schatting gemaakt van het gemiddelde huurprijsniveau van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse.

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven

- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.”

Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat de conclusie van haar expertverslag per 31 maart 2017 wordt opgenomen in het Prospectus. Hiervoor wordt verwezen naar het vastgoedverslag onder Hoofdstuk 9.2.2.2.A “Verslag Cushman & Wakefield”

B. Waarderingsmethode toegepast door CBRE

CBRE België beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

Methode 1:

“Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten

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

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

Methode 2:

Waardering op basis van de actualisering van inkomsten Deze methode wordt gebruikt voor de panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten.

Bij deze methode wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht of opstalovereenkomst. De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.”

CBRE Nederland beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

Voor het bepalen van de marktwaaarde van de onroerende goederen van Retail Estates N.V. in Nederland wordt de actuele basisjaarhuur gekapitaliseerd met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement). In deze berekening wordt rekening gehouden met eventuele correcties zoals leegstandperiode en huurvrij periodes. Bij het bepalen van het BAR hebben wij rekening gehouden met de locatie, uitstraling van het gebouw, gemiddelde resterende huurtermijn van de contracten en kredietwaardigheid van de huurders op het moment van taxatie. In het geval van een over- of onderhuursituatie hebben wij de huurwaarde gekapitaliseerd met het BAR.

CBRE heeft ermee ingestemd dat de conclusie van haar expertverslag per 31 maart 2017 wordt opgenomen in het Prospectus. Hiervoor wordt verwezen naar het vastgoedverslag onder Hoofdstuk 9.2.2.2.B “Verslag CBRE”.

C. Waarderingsmethode toegepast door Stadim

Stadim beschrijft zijn waarderingsmethode als volgt:

“De waardering werd uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de “International Valuation Standards”,

gepubliceerd door de “Royal Institution of Chartered Surveyors” (de “Red Book”). De marktwaarde is gedefinieerd als “het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

Stadim heeft ermee ingestemd dat de conclusie van haar expertverslag per 31 maart 2017 wordt opgenomen in het Prospectus. Hiervoor wordt verwezen naar het vastgoedverslag onder Hoofdstuk 9.2.2.2.C “Verslag Stadim”..

9.2.5. Rechten en lasten

9.2.5.1. Rechten

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

De Groep is eigenaar van volgende opstallen gelegen te Huy, Herstal, Couillet en Rocourt, die opgericht werden in het kader van overeenkomsten afgesloten m.b.t. bouwgronden in eigendom van derden:

- Het perceel grond gelegen te Huy, Rue Joseph Wauters, is bezwaard met een opstalrecht voor een duur van 30 jaar dat een aanvang nam op 15 mei 1995. Op het einde van dit opstalrecht heeft Retail Estates NV de mogelijkheid om een handelshuurovereenkomst af te sluiten aan de dan geldende marktvoorwaarden.
- Het perceel grond gelegen te Herstal, Rue des Naiveux, is bezwaard met een opstalrecht voor een duur van 30 jaar, dat een aanvang nam op 1 juli 2001. Dit opstalrecht werd verlengd voor twee opeenvolgende periodes van telkens 10 jaar.
- Het perceel grond gelegen te Couillet, Chaussée de Philippeville, bezwaard met een opstalrecht voor een initiële periode van 30 jaar die een aanvang heeft genomen op 1 mei 2001. Na deze periode van dertig jaar heeft Retail Estates NV de keuze om dit opstalrecht voor een bijkomende termijn van 20 jaar te verlengen. Op het einde van dit opstalrecht (d.i. na 30 jaar of na 50 jaar, in de veronderstelling dat Retail Estates NV van haar rechten tot verlenging gebruik heeft gemaakt) verbinden partijen er zich toe om een handelshuurovereenkomst af te sluiten voor een duur van 9 jaar aan de dan geldende marktvoorwaarden. Indien de partijen geen overeenstemming bereiken over de huurprijs van de handelshuurovereenkomst, zullen de artikelen 18 en 19 van de Handelshuurwet van 30 april 1951 van toepassing zijn.
- Het perceel aanpalend aan de site gelegen aan de Rue de Tongres in Rocourt, is bezwaard met een opstalrecht voor een vaste duur om te eindigen op 31 december 2021; de residuaire rechten zijn in handen van een derde partij.

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

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

9.2.5.2. Lasten

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

Voor de Belgische markt verhuurt de Groep in principe haar vastgoed in ruwbouwstaat, en blijven de inrichtingswerken en het onderhoud ten laste van de huurders. De onderhoudskosten voor de Vennootschap blijven dan ook in essentie beperkt tot het “eigenaarsonderhoud”, nl. het onderhoud van de parking en de dakbedekking en herstelling van beschadigingen door derden of door ouderdom aan de parking en de dakbedekking. Het “huurdersonderhoud” dekt het gros van de kleine herstellingen.

Bij de Nederlandse retailparken komen er in beperkte mate ook een aantal gemene voorzieningen zoals liften, roltrappen, sprinklerinstallaties en uitzonderlijk ook installaties voor centrale verwarming bij.

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

9.2.6. Duur van de huurcontracten

De overeenkomsten die vennootschappen van de Groep aangaan met de huurders van hun winkelpanden, zijn onderworpen aan de bijzondere wet inzake handelshuurovereenkomsten van 30 april 1951. Uit hoofde van de dwingende bepalingen van deze wet zijn alle huurovereenkomsten elke drie jaar opzegbaar door de huurders mits een vooropzeg van zes maanden. Theoretisch is het dan ook mogelijk dat na drie jaar alle huurders hun vooropzegrecht zouden uitgeoefend hebben en alle winkelpanden zouden leegstaan. In de periode van 1 januari 2017 tot de Datum van dit Prospectus, werden in toepassing hiervan 19 huurovereenkomsten opgezegd en 3 huurovereenkomsten werd stopgezet wegens faling van de huurder. De maximale duur van de huurovereenkomsten is onbepaald doch in de praktijk steeds een veelvoud van een driejaarlijkse periode. In de praktijk worden de meeste (ca. 71%) huurovereenkomsten afgesloten voor een periode van 9 of 18 jaar voor België of 5 jaar voor Nederland.

9.3. Bedrijfsstrategie en beperkingen op de toegelaten activiteiten

9.3.1. Strategie en activiteiten

9.3.1.1. Beschrijving

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

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

Voor een nadere beschrijving van de huidige strategie van de Vennootschap wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.1, "Algemeen".

9.3.1.2. Limieten voor leningen en schulden

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

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

Op 31 december 2017 bedroeg de geconsolideerde schuldratio van Retail Estates NV 58,80%²⁴ (50,26% op 31 maart 2017). In overeenstemming met het hogervermelde artikel 24 van het GVV-KB stelt de Vennootschap een financieel plan op. De algemene lijnen van het financieel plan worden gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Naar verwachting zal de geconsolideerde schuldratio op 31 maart 2018 van de Vennootschap 50% overschrijden. In voorkomend geval, zal Retail Estates een financieel plan opstellen overeenkomstig de richtlijnen van artikel 24 van het GVV-KB.

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

²⁴ Schuldratio berekend overeenkomstig artikel 23 juncto artikel 13 van het GVV-KB.

9.3.1.3. Wettelijk statuut en toezicht

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

9.3.1.4. Typeprofiel van de beleggers

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

9.3.2. Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten

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

Retail Estates NV is als openbare GVV eveneens onderworpen aan de beperkingen opgelegd door de GVV-Wet en het GVV-KB. Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.5.2, "Diversificatie".

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

- op te treden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt;
- deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- afdekkingsinstrumenten aan te kopen of te verkopen bij wijze van speculatieve verrichtingen;
- financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het KB van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
- financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;
- kredieten te verstrekken of zekerheden te stellen of garanties te geven voor rekening van derden (andere dan vennootschappen van de Groep); en
- contractuele afspraken te maken of statutaire bedingen te voorzien met betrekking tot perimtervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving toekomt in functie van een deelneming van 25 % plus één aandeel

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

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

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

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

- Aanbeveling 2.9. De raad van bestuur heeft nog geen secretaris van de vennootschap aangeduid. Deze taak wordt waargenomen door één van de bestuurders. Op de volgende vergadering van de raad van bestuur van de Vennootschap zal de heer Koenraad Van Nieuwenburg worden voorgesteld als secretaris van de Vennootschap.
- Aanbeveling 3.5. Gelet op de activiteiten van de Vennootschap en met name het feit dat het onderhandelen en sluiten van bepaalde overeenkomsten behoren tot het dagdagelijks beheer en de bevoegdheden van de CEO, zonder dat de tussenkomst van de Raad van Bestuur in beginsel vereist is, zouden huurovereenkomsten (inzake detailhandelszaken waarmee een niet-uitvoerende bestuurder verbonden is) tussen de Vennootschap en haar niet-uitvoerende bestuurders onder de belangenconflictenregeling (‘significante commerciële banden’) kunnen vallen.
- Aanbeveling 4.6. De door de Corporate Governance Code vooropgestelde duur van het mandaat van bestuurder, die niet meer dan 4 jaar zou mogen bedragen, wordt als te kort ervaren gelet op de complexiteit van het type vastgoed waarin Retail Estates NV gespecialiseerd is. Alle mandaten hebben een duur van 6 jaar.

10.1.2. Corporate governance verklaring

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

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

De Raad van Bestuur heeft de volgende documenten goedgekeurd:

- het Corporate Governance Charter (het “**Charter**”);
- Verhandelingsreglement ter voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik (het “**Verhandelingsreglement**”).

Het Charter en het Verhandelingsreglement bevatten onder andere:

- preventieve regels aangaande marktmisbruik in overeenstemming met de nationale en Europese regelgeving aangaande handel met voorwetenschap en marktmanipulatie;
- regels aangaande belangenconflicten;
- maatregelen met als doel de risico's op witwaspraktijken te verkleinen.

Elk lid van de Raad van Bestuur van Retail Estates NV heeft zich verbonden tot naleving van de preventieve regels

aangaande marktmisbruik zoals gedefinieerd in het Charter en het Verhandelingsreglement, waarin de belangrijkste wettelijke verplichtingen terzake zijn opgenomen.

Retail Estates NV verbindt zich tot een periodiek nazicht van deze principes teneinde rekening te houden met de evolutie van het wetgevend kader en de technologische ontwikkelingen, zodat zal kunnen worden voldaan aan de huidige en toekomstige vereisten op het vlak van corporate governance.

Zo werden er op het vlak van corporate governance een aantal belangrijke wijzigingen aangebracht aan het Wetboek van vennootschappen door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector.

Het Charter en het Verhandelingsreglement zijn gepubliceerd op de website van Retail Estates NV (<http://www.retailstates.com/nl/retail-estates/governance/corporate-governance-charter>-<http://www.retailstates.com/nl/retail-estates/governance/verhandelingsreglement-vroegere-%E2%80%98protocol%E2%80%99>)²⁵.

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

10.1.3. Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is Retail Estates NV enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en artikelen 36 tot en met 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en Charter.

Retail Estates NV is gestructureerd en georganiseerd met het oog op maximale beperking van het risico dat belangenconflicten de aandeelhouders zouden kunnen schaden. Overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving ziet de Raad van Bestuur van Retail Estates NV erop toe dat de Vennootschap het vennootschapsbelang vooropstelt en dat elke bestuurder zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo regelt dat het ontstaan van rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten tot een minimum wordt beperkt, en dat zij niet betrokken worden in het besluitvormingsproces in geval van een belangenconflict, overeenkomstig de wettelijke regels terzake. Indien dit evenwel toch het geval zou zijn, dan brengt hij hiervan onmiddellijk de voorzitter van de Raad van Bestuur op de hoogte. Vervolgens zal de voorzitter de nodige stappen ondernemen, en indien dit wettelijk vereist is, de geldende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen toepassen.

Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat een bestuurder met een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, dit moet meedelen aan de andere bestuurders vooraleer de Raad van Bestuur een beslissing neemt. De betrokken bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband. De notulen van de Raad van Bestuur omschrijven de aard van de beslissing of verrichting en verantwoorden het genomen besluit, met inbegrip van de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap. De notulen moeten worden opgenomen in het jaarverslag. Het Charter verduidelijkt bovendien dat transacties tussen de Vennootschap en haar bestuurders of leden van het uitvoerend management tegen de gebruikelijke marktvoorwaarden dienen plaats te vinden.

Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen verplicht bovendien beslissingen of verrichtingen ter uitvoering van beslissingen van de Vennootschap die verband houden met de (i) betrekkingen met verbonden vennootschappen (uitgezonderd met hun respectieve dochtervennootschappen) of, (ii) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap en een vennootschap die met die dochtervennootschap verbonden is (zij het geen dochtervennootschap is van de dochtervennootschap) voorafgaandelijk te onderwerpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door één of meer onafhankelijke experts²⁶. Voormelde procedure is niet van toepassing op (i) gebruikelijke beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder gebruikelijke marktvoorwaarden voor soortgelijke verrichtingen en (ii) beslissingen en verrichtingen die minder dan 1% van het netto-actief van de Vennootschap vertegenwoordigen, zoals blijkt uit de laatste geconsolideerde jaarrekening.

Conform artikel 14 van de statuten van de Vennootschap kunnen de bestuurders, de personen die belast zijn met het

²⁵ De meest recente versie van het Corporate Governance Charter en het Verhandelingsreglement werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 10 april 2018.

²⁶ De mededelingen uitgebracht in uitvoering van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en van artikel 36 tot 38 van de GVV-Wet, worden vermeld in de verschillende jaarverslagen van de Vennootschap en op de website van Retail Estates NV, op www.retailstates.com.

dagelijks bestuur en de lasthebbers van de Vennootschap niet als tegenpartij optreden in verrichtingen met de Vennootschap of met een vennootschap die door haar wordt gecontroleerd, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de Vennootschap, alsook dat die verrichting zich binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie situeert en wordt gesteld overeenkomstig de normale marktvoorwaarden. De volgende transacties tussen de Vennootschap en haar niet-uitvoerende bestuurders (en met hen verbonden personen) vallen overeenkomstig het Charter niet onder de belangenconflictenregeling:

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

Conform artikel 14 van de statuten van de Vennootschap en artikel 37 van de GVV-Wet moet de Vennootschap vooraf de FSMA informeren over deze transacties en ze meteen openbaar maken. Ze moeten het voorwerp uitmaken van een speciale vermelding in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag.

Artikel 37 van de GVV-Wet voorziet dat de FSMA voorafgaandelijk door de Vennootschap op de hoogte moet worden gebracht wanneer:

- (i) de personen die de Vennootschap controleren of er een deelneming in bezitten;
- (ii) de personen met wie de Vennootschap, haar perimervennootschappen, de promotor of de andere aandeelhouders van de perimervennootschappen van de GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- (iii) de promotor van de Vennootschap;
- (iv) de andere aandeelhouders van alle perimervennootschappen van de Vennootschap; en
- (v) de bestuurders, de personen belast met het dagelijkse bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van voormelde personen,

rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij in een verrichting met de Vennootschap of met één van haar perimervennootschappen of enig voordeel zouden halen uit een dergelijke verrichting. In haar mededeling aan de FSMA moet de Vennootschap aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar en zich binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie situeert. Deze gegevens worden onmiddellijk openbaar gemaakt en ze worden toegelicht in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de Commissaris (overeenkomstig artikel 8 van het GVV-KB).

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

Conform artikel 49, §2 van de GVV-Wet wordt, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen of wanneer deze personen enig voordeel verkrijgen bij die verrichting, de reële waarde van het betrokken actief gewaardeerd (ongeacht de waarde van de verrichting) en geldt de waardering van de vastgoeddeskundige als minimumprijs indien de Vennootschap of haar perimervennootschap optreedt als verkoper en als maximumprijs als zij optreedt als koper.

Artikel 37 van de GVV-Wet is niet van toepassing voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van: (i) 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en (ii) EUR 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 van de GVV-Wet bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door in artikel 37, §1 van de GVV-Wet bedoelde personen; en
- de verrichtingen m.b.t. de liquide middelen van de Vennootschap of één van haar perimervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

10.1.4. Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar

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

10.1.5. Regels aangaande marktmisbruik

Overeenkomstig artikel 19 van de Verordening (EU) Nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de “**Verordening Marktmisbruik**”) moeten alle personen met leidinggevende verantwoordelijkheid binnen de emittent van financiële instrumenten alsmede nauw met hen verbonden personen (zoals gedefinieerd in artikel 3.25, respectievelijk 3.26 van de Verordening Marktmisbruik), alle operaties die ze uitvoeren op bepaalde categorieën van effecten van deze emittent binnen 3 werkdagen na de datum van uitvoering van de transactie melden aan de Vennootschap en aan de FSMA, waarna de FSMA (overeenkomstig Circulaire FSMA_2016_08 dd. 18/05/2016 (update 21 februari 2017)) erop toeziet dat deze informatie onverwijld, en ten laatste 3 dagen na de verrichting openbaar wordt gemaakt.

De Vennootschap ziet toe op de naleving van deze regels.

10.2. Interne controle- en risicobeheerssystemen

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

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

- Doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming;
- Betrouwbaarheid en integriteit van informatie;
- Overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

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

10.2.1. Interne controle en risicobeheerssystemen in het algemeen

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

- Corporate governance regels en het bestaan van een remuneratiecomité;
- Het bestaan van een gedragscode dat meer bepaald onderwerpen als belangenconflicten, beroepsgeheim, inkoop en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van goederen van de Vennootschap, communicatie en dergelijke aan bod laat komen;
- Een uitgewerkt human resources beleid met regels voor aanwerving van personeel, periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- Opvolging van procedures en formalisering van processen.

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

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

10.2.2. Interne controle en risicobeheerssystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

10.2.2.1. Controle omgeving

De controle omgeving wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- Het accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- De controller is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Retail Estates NV.
- De CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels en brengt hierover verslag uit aan de CEO.
- Als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid, bespreekt de CEO op regelmatige tijdstippen de financiële verslaggeving met de CFO.
- Het auditcomité en de Raad van Bestuur bevraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijkt toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels. Tweewekelijks hebben de voorzitter van de Raad van Bestuur, de CEO en de CFO een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste strategische, operationele en financiële aandachtspunten aan bod komen.

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

- Als beursgenoteerd bedrijf (en als openbare GVV) staat Retail Estates NV onder het toezicht van de FSMA.
- Ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille, (die verantwoordelijk is voor 97% van balanstotaal) wordt gewaardeerd door 3 internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim), die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarderen.

10.2.2.2. Risicoanalyse

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

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

10.2.2.3. Controleactiviteiten

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

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

10.2.2.4. Informatie en communicatie

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

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

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

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

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

10.2.2.5. Monitoring

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

De Commissaris brengt eveneens verslag uit aan het auditcomité over zijn voornaamste bevindingen naar aanleiding van zijn controlewerkzaamheden.

10.2.3. Passend risicobeheerbeleid

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

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

10.2.4. Integriteitsbeleid

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

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

10.2.4.1. Voorkomen van handel met voorwetenschap

Overeenkomstig de principes en de waarden van de Vennootschap en in het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code, heeft Retail Estates NV in haar gedragscode (“**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 maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter en kan (afzonderlijk) worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com).

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

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

10.2.4.2. Belangenconflicten en onverenigbaarheid mandaten

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder punt 10.1.3 “Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten”.

10.2.4.3. Niet-corruptie

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

10.2.4.4. Beroepsgeheim

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

10.2.4.5. Politieke activiteiten

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

10.2.5. Onafhankelijke controlefuncties

10.2.5.1. Risicobeheerfunctie (artikel 17, §5 GVV-Wet)

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

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

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

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

De raad van bestuur heeft als compliance officer de heer Paul Borghgraef aangesteld, 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 compliance officer rapporteert zijn bevindingen aan de Raad van Bestuur.

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

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

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

Jaarlijks zal de interne auditor zijn bevindingen presenteren.

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

10.2.6. Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest NV

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

10.3. Bestuursorganen, comités en leidinggevenden

10.3.1. Raad van Bestuur

10.3.1.1. Identiteit

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV bestaat uit twaalf bestuurders, zijnde de voorzitter, tien niet-uitvoerende bestuurders en twee uitvoerende bestuurder, met name, de gedelegeerd bestuurder (CEO) en de chief financial officer (CFO).

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

De Raad van Bestuur kwam in 2016-2017 zes keer samen waarvan een aantal keer per conference call of in het kantoor van notaris Tim Carnewal. Het remuneratie- en benoemingscomité en het auditcomité vergaderden tweemaal. Het directiecomité komt wekelijks samen.

Niettegenstaande de bepalingen van de Corporate Governance Code (dewelke voor bestuursmandaten een termijn van 4 jaar vooropstelt), werden alle mandaten van de bestuurders van Retail Estates NV hernieuwd bij de jaarvergadering van 1 juli 2016 voor een nieuwe periode van 6 jaar tot aan het einde van de algemene vergadering van 2021.²⁷ De samenstelling van de Raad van Bestuur weerspiegelt onafhankelijkheid op een dubbel niveau:

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

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

²⁷ De buitengewone algemene vergadering van 6 januari 2016 is overgegaan tot de benoeming van (i) Mevrouw Leen Van Den Neste tot onafhankelijk bestuurder in de zin van art. 526^{ter} van het Wetboek van vennootschappen, (ii) mevrouw Kara De Smet tot uitvoerend bestuurder, en (iii) Mevrouw Herlinda Wouters tot niet-uitvoerend bestuurder, dit telkens tot aan het einde van de algemene vergadering van 2021. De buitengewone algemene vergadering van 4 april 2017 is overgegaan tot de benoeming van (i) mevrouw Ann Gaeremynck tot onafhankelijk bestuurder in de zin van art. 526^{ter} van het Wetboek van vennootschappen en (ii) de heer Victor Ragoen tot niet-uitvoerend bestuurder, wederom telkens tot aan het einde van de algemene vergadering van 2021.

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

Naam	Functie	Datum aanvang huidig mandaat	Datum waarop het mandaat verstrijkt	Beroepsadres
Paul Borghgraef	Voorzitter van Raad van Bestuur	01.07.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Jan De Nys	Gedelegeerd bestuurder Voorzitter van het directiecomité	01.07.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
Kara De Smet	Chief Financial Officer Lid van het directiecomité	06.01.2016	AV 2021	Industrielaan 6, 1740 Ternat
René Annaert	Onafhankelijk bestuurder Voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	01.07.2016	AV 2021	Mercatorlaan 4 – 1780 Wemmel
Jean-Louis Appelmans	Niet-uitvoerend bestuurder Lid van het auditcomité	01.07.2016	AV 2021	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen
Rudy De Smedt	Niet-uitvoerend bestuurder	01.07.2016	AV 2021	Stoofstraat 12 - 1000 Brussel
Christophe Demain	Niet-uitvoerend bestuurder	01.07.2016	AV 2021	Galiléelaan 5 – 1210 Brussel
Ann Gaeremynck	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Lid van het auditcomité	04.04.2017	AV 2021	Naamsestraat 69 - 3000 Leuven
Victor Ragoen	Niet-uitvoerend bestuurder Lid remuneratie- en benoemingscomité	01.07.2016	AV 2021	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen
Jean Sterbelle	Niet-uitvoerend bestuurder	01.07.2016	AV 2021	Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Leen Van Den Neste	Onafhankelijk bestuurder Lid van het remuneratie- en benoemingscomité Voorzitter van het auditcomité	06.01.2016	AV 2021	Sint-Michielsplein 16 – 9000 Gent
Herlinda Wouters	Niet-uitvoerend bestuurder	06.01.2016	AV 2021	Watermanweg 92 – 3067 GG Rotterdam – Nederland

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Overeenkomstig de Corporate Governance Code dienen niet-uitvoerende bestuurders zich bewust te zijn van de omvang en tijdsbesteding die betrekking heeft op een mandaat in een genoteerde vennootschap. Er wordt daarom aangeraden dat zij niet meer dan 5 bestuurdersmandaten in genoteerde vennootschappen overwegen. Geen van de niet-uitvoerende bestuurders neemt meer dan 5 mandaten waar in beursgenoteerde vennootschappen.

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

A. Dhr. Paul Borghgraef

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

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

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

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

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

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

Lopende mandaten:

- Bestuurder PG58 NV
- Bestuurder Immpect vastgoed NV
- Bestuurder Pertinea Property Partners
- Verzekeringen NV

Afgelopen mandaten:

- Bestuurder - ABX Logistics Group N.V.
- Bestuurder - Amber Holding N.V.
- Bestuurder - Banimmo Real Estate N.V.
- Gedelegeerd bestuurder - Concentra N.V.
- Gedelegeerd bestuurder - Concentra Vastgoed N.V.
- Voorzitter van de raad van bestuur - Digital Media Facility N.V.
- Voorzitter van de raad van bestuur - Finmatic N.V.
- Voorzitter van de raad van bestuur - Host-It N.V.
- Bestuurder - Impaco N.V.
- Bestuurder - Imcodi N.V.
- Bestuurder - Kredietbank SA Luxembourgeoise
- Voorzitter van de raad van bestuur - Krefima N.V.
- Bestuurder - Landscaping N.V.
- Bestuurder - PX3 Development N.V.
- Bestuurder - Retail Estates Luxemburg S.A.
- Bestuurder - Ritmo Interim N.V.
- Bestuurder - Sabena N.V.
- Bestuurder - Tavernier N.V.
- Voorzitter van de raad van bestuur - Vooruitzicht N.V.
- Bestuurder - Wetenschapspark Limburg N.V.
- Bestuurder Centea NV (nu Crelan)
- Bestuurder KBC Groep

Comité: /

B. Dhr. Jan De Nys

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

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

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

Lopende mandaten:

- Bestuurder Alides REM NV
- Gedelegeerd bestuurder Snowdonia NV
- Bestuurder First Retail International I en II NV

Afgelopen mandaten:

- Mitiska NV

Comité: /

C. Mevr. Kara De Smet

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

Ze behaalde in 1999 een licentiaatsdiploma Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven. Van 1999 tot 2006 werkte ze bij Deloitte als auditmanager.

Lopende mandaten: /

Afgelopen mandaten: /

Comité: /

D. Dhr. René Annaert

De heer Annaert is onafhankelijk bestuurder van Retail Estates sinds 7 juli 2015. De heer Annaert is voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité en tevens lid van het auditcomité van Retail Estates. Hij behaalde het diploma van bouwkundig Ingenieur aan de Sint-Lukas Hogeschool Brussel.

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

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk bestuurder bij Devimo Consult

Afgelopen mandaten:

- CEO Wereldhave Belgium
- Algemeen directeur Devimo N.V.
- CEO Brussels International Trade Mart

Comité:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Audit comité

E. Dhr. Jean-Louis Appelmans

Dhr. Jean-Louis Appelmans is bestuurder van Retail Estates sinds 9 maart 1998.

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

Hij ging in 1977 aan de slag als financieel analist bij Compagnie Maritime Belge. Van 1978 tot 1987 bekleedde hij verschillende functies binnen Chase Manhattan Bank (vandaag JP MorganChase). Van 1987 tot 1989 was hij bij Crédit Lyonnais (vandaag Deutsche Bank) verantwoordelijk voor grote Belgische ondernemingen en KMO's. Sinds 1989 is hij bestuurder bij Extensa Group. Vanaf juli 1999 werd hij benoemd tot gedelegeerd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV, statutair zaakvoerder van de openbare GVV Leasinvest Real Estate Comm. VA.

Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder Leasinvest Real Estate Management NV
- Gedelegeerd bestuurder Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA
- Gedelegeerd bestuurder bij RAB Invest NV
- Vaste vertegenwoordiger van de gedelegeerd bestuurder (Granvelle Consultants & Co BVBA) van Leasinvest Services NV, Extensa Group NV, Haven Invest NV, P. Invest SA, Portes des Ardennes Pommerlach SA, Portes des Ardennes Schmiede Sarl, S. Invest SA, Kadmos Immobilien Leasing GmbH, Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH.
- Zaakvoerder Granvelle Consultants & Co BVBA
- Bestuurder Leasinvest Immo Austria GmbH
- Bestuurder AE Starvilla Sieben

- Bestuurder Frun Park Asten GmbH
- Bestuurder Kadmos Immobilien Leasing GmbH
- Bestuurder Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH

Afgelopen mandaten:

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

Comité:

- Audit comité

F. Dhr. Rudy De Smedt

De heer Rudy De Smedt is bestuurder van Retail Estates sinds 7 juli 2015.

Dhr. De Smedt behaalde in 1984 zijn licentiaat in de wiskunde met optie statistiek aan de Vrije Universiteit Brussel.

Sinds 1987 is de heer De Smedt actief in de verzekeringssector. Na korte periodes bij Mercator en Baloise ging hij in 1991 aan de slag als verantwoordelijke hypothecaire kredieten bij Federale Verzekering. Dhr. De Smedt was ook verantwoordelijk voor de afdelingen Individueel leven en groepsverzekeringen. Sinds 2014 is hij Business Director bij Federale Verzekering.

Lopende mandaten:

- Business Director bij Federale Verzekering

Afgelopen mandaten: /

Comité: /

G. Dhr. Christophe Demain

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

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

Lopende mandaten:

- Chief Investment Officer bij Belfius Insurance NV
- Bestuurder bij Auxipar NV
- Bestuurder bij Recode
- Bestuurder bij Elantis NV
- Bestuurder bij Belfius Investment partners
- Bestuurder bij Newton biocapital
- Bestuurder bij diverse vastgoedvenootschappen van de Belfius Group
- Voorzitter van de raden van bestuur van LFB NV en Coquelets NV

Afgelopen mandaten:

- Bestuurder en vereffenaar AIS Consulting SA
- Zaakvoerder SCI St-Mesmin

Comité: /

H. Mevr. Ann Gaeremynck

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

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

Ann Gaeremynck is gewoon hoogleraar aan de KU Leuven, Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Ze is sinds september 2013 voorzitter van de onderzoekseenheid Accounting, Finance en Insurance en lid van het faculteitsbestuur van de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Eerder deed ze beleidservaring op als voorzitter van de subfaculteit FEB KULAK (2001-2007).

Haar onderzoeksinteresse situeert zich vooral in het domein van governance, audit en financiële rapportering (oa met een studie rond disclosures rond fair value onder IAS 40).

Lopende mandaten:

- Gewoon hoogleraar aan de KU Leuven, Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen
- Bestuurder bij VIVES hogeschool
- Bestuurder bij het ICCI (informatiecentrum voor het bedrijfsrevisoraat)

Afgelopen mandaten: /

Comité:

- Auditcomité
- Remuneratie- en benoemingscomité

I. Dhr. Victor Ragoen

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

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

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

Lopende mandaten:

- Adviesfunctie FNAC Vandenborre

Afgelopen mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder New Vanden Borre NV

Comité:

- Remuneratie- en benoemingscomité

J. Dhr. Jean Sterbelle

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

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

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

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

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

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

Lopende mandaten:

- Head of Transactions Belux – AXA Real Estate Investment Managers Belgium NV
- Bestuurder bij Blauwe Toren NV
- Bestuurder bij BrustarOne NV
- Bestuurder bij Froissart Leopold NV
- Bestuurder bij Immo Jean Jacobs NV
- Bestuurder bij Immo RAC Hasselt NV
- Bestuurder bij Instruction NV
- Bestuurder bij Lex 65 NV
- Bestuurder bij MUCC NV (Grand Bazar Antwerp)
- Bestuurder bij QB19 NV
- Bestuurder bij Royaner NV
- Bestuurder bij Royawyn NV
- Bestuurder bij Transga NV
- Bestuurder bij Parc de l'alliance NV
- Bestuurder bij Sodimco NV
- Bestuurder bij Wetinvest NV
- Bestuurder bij Poppy Caesar NV
- Bestuurder bij Aisela 10 NV

Afgelopen mandaten:

- Bestuurder Marina Building
- Bestuurder Immo Instruction
- Bestuurder Immo Zellik
- Zaakvoerder Leg II Meer 15
- Zaakvoerder Leg II Meer 22-23
- Bestuurder Parc Louise NV
- Bestuurder Treves Leasehold NV
- Bestuurder Zaventem Properties II
- Bestuurder bij Cabesa NV
- Bestuurder bij Calar Cabesa Partners NV

Comité: /

K. Mevr. Leen Van den Neste

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

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

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

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

Lopende mandaten:

- Afgevaardigd bestuurder en voorzitter VDK Bank NV
- Bestuurder en lid van uitvoerend comité van Febelfin
- Voorzitter Raad van Bestuur Xior NV, openbare GVV

- Bestuurder KAA Gent CVBASO
- Bestuurder Centrale voor huisvesting Arrondissement Gent
- Bestuurder CPP-Incofin
- Bestuurder Gentco CVBA
- Bestuurder Familiehulp VZW
- Bestuurder Artevelde Hogeschool VZW

Afgelopen mandaten:

- Bestuurder Elia NV (Bel-20) van 2009 - 2012
- Bestuurder NFTE vzw

Comité:

- Remuneratie- en benoemingscomité
- Audit comité

L. Mevr. Herlinda Wouters

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

Mevrouw Wouters behaalde in 1990 een master Toegepaste Economische Wetenschappen en een master Pedagogische Wetenschappen, beide aan de Universiteit Antwerpen. Haar loopbaan startte Mevr. Wouters als business analyst bij Exxon Chemicals. Van 1983 tot 1997 was zij actief bij IndoSuez bank België, eerst als Global Relationship Manager, later als Branch Manager.

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

Sinds juli 2011 is Mevrouw Wouters de General Manager van KBC Bank Nederland

Lopende mandaten:

- General Manager van KBC Bank Nederland

Afgelopen mandaten: /

Comité: /

10.3.1.2. Bevoegdheden

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

De Raad van Bestuur stelt het halfjaarlijks financieel verslag op alsook het ontwerp van het jaarlijks financieel verslag en de ontwerpen van prospectussen waarvan sprake in artikel 50 van de GVV-Wet, respectievelijk de Wet van 16 juni 2006.

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

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

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

10.3.1.3. Eerbaarheid

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

De raad van bestuur van Retail Estates verklaart dat voor zover geweten geen enkele bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement.

10.3.1.4. Vergoeding en kosten

Conform artikel 16 van de statuten zullen de bestuurders worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht en op voorwaarde dat deze kosten op voorhand werden besproken en aanvaard door de voorzitter van de Raad van Bestuur. Voor boekjaar 2016-2017 bedroegen deze kosten EUR 6.000 voor de niet-uitvoerende bestuurders. De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoedingen in hun hoedanigheid van bestuurder.

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

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen enerzijds een vaste jaarlijkse vergoeding van EUR 6.000, anderzijds ontvangen zij zitpenningen van EUR 1.500 per zitting voor de deelname aan vergaderingen van de raad van bestuur en zijn comité(s). De vergoeding voor de Voorzitter is bepaald op EUR 60.000 op jaarbasis. Conform de principes van corporate governance staat de vergoeding van de bestuurders hierdoor in verhouding tot hun verantwoordelijkheden en de tijd die ze aan hun functies besteden.

De vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders van Retail Estates NV (met inbegrip van het presentiegeld dat wordt bedoeld in voorafgaande alinea) worden hierna gedetailleerd voor het boekjaar 2016/2017.

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

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

Hierna volgt een overzicht van de vergoedingen die de leden van de Raad van Bestuur ontvangen en hun aanwezigheidsgraad over boekjaar 2016/2017:

Naam	Jaarlijkse vaste vergoeding in EUR	Prestatiegebonden vergoeding in EUR	Aanwezigheid Raad van Bestuur	Aanwezigheid Remuneratie-comité	Aanwezigheid Auditcomité
Paul Borghraef	60.000	0	5/6	/	/
René Annaert	6.000	10.500	6/6	2/2	2/2
Jean-Louis Appelmans	6.000	9.000	6/6	/	2/2
Christophe Demain	6.000	4.500	3/6	/	/
Hubert De Peuter ²⁰	6.000	1.500	1/6	/	/
Rudy De Smedt	6.000	6.000	6/6	/	/
Victor Ragoen ²¹	6.000	9.000	2/6	/	/
Jean Sterbelle	6.000	3.000	4/6	/	/
Leen Van den Neste	6.000	9.000	5/6	2/2	2/2
Herlinda Wouters	6.000	6.000	4/6	/	/
Jan De Nys ²²	0	0	6/6	/	/
Kara De Smet ²³	0	0	6/6	/	/
Marc Tinant ²⁴	6000	3000	2/6	/	/

Totaal niet uitvoerende bestuurders: EUR 181.500.

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

28 Hubert De Peuter was bestuurder tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2016 over het boekjaar 2015-2016.

29 Victor Ragoen was onafhankelijk bestuurder tot 1 juli 2016, daarna aanwezig in de raad van bestuur in de hoedanigheid van adviseur. Hij werd opnieuw benoemd tot niet-uitvoerend bestuurder vanaf 4 maart 2017.

30 De heer De Nys ontvangt geen vergoeding in zijn hoedanigheid van bestuurder.

31 Mevrouw De Smet ontvangt geen vergoeding in haar hoedanigheid van bestuurder.

32 Marc Tinant was bestuurder tot de algemene vergadering over het boekjaar 2015-2016

- de kosten voor officiële aktes;
- de personeels- en secretariaatskosten;
- de vergoeding voor de financiële en administratieve dienst;
- de kosten van de algemene vergaderingen van Retail Estates;
- de honoraria, vergoedingen, presentiegelden en kosten van de bestuurders en de gedelegeerd bestuurder en, meer in het algemeen, de kosten van de Raad van Bestuur;
- de honoraria van de Commissaris(sen) van Retail Estates;
- de honoraria van de vastgoedexperts;
- de honoraria en eventuele terugbetalingen aan vastgoedbeheerders;
- de kosten voor advies en andere kosten voor buitengewone maatregelen, meer bepaald expertises of processen met het oog op vrijwaring van belangen van de Vennootschap en haar aandeelhouders;
- de kosten van alle acties of processen waarbij een persoon betrokken is in de hoedanigheid van bestuurder of procuratiehouder van Retail Estates;
- de retributies aan controleoverheden en de noteringskosten;
- de kosten voor het houden van de boekhouding;
- de kosten voor het drukken en de conversie van de Aandelen;
- de kosten voor het drukken en leveren van periodieke verslagen;
- de kosten voor vertaling en opstellen van teksten;
- de kosten voor publicatie van persberichten;
- de taksen en kosten die verbonden zijn met bewegingen van activa van Retail Estates;
- de andere eventuele activiteitsgebonden taksen;
- de bijbehorende kosten voor een eventueel liquiditeitscontract voor aandelenanimatie;
- alle andere uitgaven in het belang van de aandeelhouders van Retail Estates en meer bepaald, zonder dat deze opsomming limitatief is, de telefoon-, kopieer- en portkosten.

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

Retail Estates voorziet tevens 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.

10.3.2. Comités

10.3.2.1. Directiecomité en effectieve leiding

Het directiecomité bestaat uit volgende leden:

- Jan De Nys – voorzitter van het comité, CEO, uitvoerend bestuurder;
- Kara De Smet – CFO, uitvoerend bestuurder; en
- Koenraad Van Nieuwenburg - CIO.

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

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het charter van het directiecomité dat beschikbaar is op de website (<http://www.retailstates.com/nl/retail-estates/governance/comites>).

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

De vergoeding van de leden van het directiecomité werd als volgt bepaald gedurende het boekjaar 2016/2017:

Naam	Basisvergoeding in EUR	Variabele vergoeding in EUR	Premies Groepsverzekering in EUR
Jan De Nys	280.000	72.000	39.000
Overige leden van het directiecomité	393.000	50.000	27.000
Totale vergoeding	673.000	122.000	66.000

10.3.2.2. 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; en
- 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.

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

10.3.2.3. Benoemings- en remuneratiecomité

De Raad van Bestuur van Retail Estates heeft momenteel in zijn midden een remuneratie- en benoemingscomité opgericht.

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat momenteel uit volgende leden:

- René Annaert – voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder;
- Leen Van den Neste – onafhankelijk bestuurder;
- Ann Gaeremynck – onafhankelijk bestuurder; en
- Victor Ragoen – niet-uitvoerend bestuurder.

Dit comité kwam in 2016/2017 twee keer samen in functie van het opstellen van het budget 2016/2017. De rol van het remuneratie-en benoemingscomité bestaat eruit de Raad van Bestuur bij te staan door:

- Aanbevelingen te formuleren inzake de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn comités;
- Bijstand te verlenen bij de selectie, de beoordeling en de aanstelling van de leden van de Raad van Bestuur, CEO en eventueel andere leden van het uitvoerend management;
- Voorstellen aan de Raad van Bestuur op te stellen of te beoordelen inzake het remuneratiebeleid van, en de individuele remuneratie voor, de bestuurders en de leden van het directiecomité.
- Goedkeuring van de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners.

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

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

10.4. Specifieke informatie met betrekking tot de participaties op Datum van het Prospectus

Retail Warehousing Invest NV

Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Paul Borghgraef	Bestuurder
Marc Tinant	Bestuurder
Kara De Smet	Bestuurder

Blovan NV

Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Xoom BVBA via vaste vertegenwoordiger Kara De Smet	Bestuurder
Bart De Rycke	Bestuurder
Sophie Rasschaert	Bestuurder

Heerzele NV

Jan De Nys	Gedelegeerd bestuurder
Paul Borghgraef	Bestuurder
Demaré Rita	Bestuurder
Demyttenaere Paul	Bestuurder

Librajem BVBA

Jan De Nys	Bestuurder
Kara De Smet	Bestuurder

Finsbury Properties NV

Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Tradisud NV via vaste vertegenwoordiger Paul Borghgraef	Bestuurder
Xoom BVBA via vaste vertegenwoordiger Kara De Smet	Bestuurder
Ultimum BVBA via vaste vertegenwoordiger René Annaert	Bestuurder

NS Properties BVBA

Jan De Nys	Bestuurder
Jean François Destexhe	Bestuurder

Retail Estates Nederland B.V.

Jan De Nys	Bestuurder
Robert Harmzen	Bestuurder

Cooperatieve Leiderdorp U.A.

Jan De Nys	Bestuurder
Robert Harmzen	Bestuurder

Cruquius Invest N.V.

Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Xoom BVBA via vaste vertegenwoordiger Kara De Smet	Bestuurder

Heerlen I Invest N.V.

Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Xoom BVBA via vaste vertegenwoordiger Kara De Smet	Bestuurder

Heerlen II Invest N.V.

Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Xoom BVBA via vaste vertegenwoordiger Kara De Smet	Bestuurder

Zwolle Invest N.V.

Snowdonia NV via vaste vertegenwoordiger Jan De Nys	Gedelegeerd Bestuurder
Xoom BVBA via vaste vertegenwoordiger Kara De Smet	Bestuurder

10.5. Afwezigheid van contracten

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

10.6. Participaties en aandelenopties

Op de Datum van dit Prospectus bestaan er geen aandelenopties.

De heer Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates NV heeft 1.100 Aandelen, de heer Paul Borghgraef, voorzitter van de raad van bestuur, heeft 1.512 Aandelen en de heer Annaert heeft 1.000 aandelen. Geen enkele van de andere bestuurders heeft verklaard Aandelen te bezitten.

10.7. De loontrekkenden

10.7.1. Aantal en verdeling

Het beheer van de Vennootschap wordt waargenomen door een team van 26 medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder, de heer Jan De Nys, CEO.

De medewerkers zijn tewerkgesteld in het hoofdkantoor te Ternat, Industrielaan 6, behoudens de drie Nederlandse medewerkers die zijn tewerkgesteld in het kantoor te Leiderdorp, Meubelplein 11.

De medewerkers zijn allen actief in het beheer van de activiteiten van Retail Estates NV en haar participaties. De Vennootschap heeft geen andere afdelingen of bedrijfsactiviteiten.

Het financieel team bestaat uit 7 personen, onder leiding van de CFO.

De vastgoedafdeling bestaat uit 6 personen, waaronder 3 property managers, een quality manager en 2 assistenten ter versterking van deze afdeling. Zij worden hoofdzakelijk gerekruteerd uit personen die actief zijn in de detailhandelsector zelf.

Zij staan onder leiding van de CEO.

De technische afdeling bestaat uit een building manager en 2 assistenten onder leiding van de CIO.

Het Nederlandse team bestaat uit een property manager, een building manager en een assistente. Zij rapporteren aan de CEO en CIO.

Het juridisch team bestaat uit 2 personen, die eveneens rechtstreeks rapporteren aan de CEO.

Tenslotte zijn er nog 2 mensen tewerkgesteld in ondersteunende functies met name het onthaal en office management van de kantoren en de assistente van de leden van het directiecomité van Retail Estates.

Ten opzichte van het vorige boekjaar 2016/2017 werden zes extra medewerkers aangeworven. Principieel groeit de tewerkstelling in de vastgoedafdeling in verhouding tot het toegenomen aantal te beheren winkelpanden. Alle overige functies in het hoofdkantoor groeien ook in aantal, doch slechts in beperktere mate.

Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in Het bedrijf stelt enkel tijdelijke werknemers te werk als vervanging van tijdelijk afwezige medewerkers. Het betreft drie tijdelijke werknemers in de afgelopen drie boekjaren.

10.7.2. Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap

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

11. DIENSTEN

11.1. Vastgoeddeskundigen

Retail Estates NV doet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen voor de periodieke of occasionele waarderingen van de onderdelen van de portefeuille van de Groep die overeenkomstig de GVV-Wet dienen te worden gewaardeerd (zie Hoofdstuk 9.2.5, «Waardering»).

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap waren op datum van 31 december 2017:

– *Cushman & Wakefield*

- (i) Cushman & Wakefield België met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Ardan Azari (surveyor valuation & advisory) en de heer Arnaud De Bergeyck (managing partner);
- (ii) Cushman & Wakefield Nederland met maatschappelijke zetel te 1082 ME Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 362-364 gekend onder het kamer van koophandelnummer 33154480 te Amsterdam, vertegenwoordigd door F. Adema LLM MSRE MRCIS RT – CIS Hypzert (MLV) (international partner);

– *CBRE*

- (i) CBRE België, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Tom Maes, Appraisor;
- (ii) CBRE Nederland, met maatschappelijke zetel te 1008 AD Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, gekend onder het kamer van koophandelnummer 34202510 te Amsterdam, vertegenwoordigd door G.J.W. Wesselink MA MRICS RT CIS Hypzert (MLV), Senior Director;

– *Stadim*

- (i) Stadim met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16, met ondernemingsnummer BE 0458 797 033 (RPR Antwerpen), vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, afgevaardigd bestuurder.

Voor CBRE België is de rotatieverplichting van de fysieke vertegenwoordiger van toepassing per 1 januari 2018, daar de heer Pieter Paepen de termijn van drie jaar als vastgoeddeskundige van Retail Estates had bereikt per 31 december 2017.

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zijn vanaf 1 januari 2018:

– *Cushman & Wakefield*

- (i) Cushman & Wakefield België met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Ardan Azari (surveyor valuation & advisory) en de heer Arnaud De Bergeyck (managing partner);
- (ii) Cushman & Wakefield Nederland met maatschappelijke zetel 1082 Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 362-364 gekend onder het kamer van koophandelnummer 33154480 te Amsterdam, vertegenwoordigd door F. Adema LLM MSRE MRCIS RT – CIS Hypzert (MLV) (international partner);

– *CBRE*

- (i) CBRE België, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Tom Maes, Appraisor;
- (ii) CBRE Nederland, met maatschappelijke zetel 1008 AD Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, gekend onder het kamer van koophandelnummer 34202510 te Amsterdam, vertegenwoordigd door G.J.W. Wesselink MA MRICS RT CIS Hypzert (MLV), Senior Director;

– *Stadim*

- (i) Stadim, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16, met ondernemingsnummer BE 0458 797 033 (RPR Antwerpen), vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, afgevaardigd bestuurder.

Jones Lang LaSalle heeft naar aanleiding van de verwerving van een retailpark in Heerlen een éénmalige, ad-hoc taxatie uitgevoerd omwille van conflicterende belangen bij de hierboven genoemde vastgoeddeskundigen.

De opdracht van de vastgoeddeskundigen is beschreven in Hoofdstuk 9.2.5, «Waardering».

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

In het boekjaar 2016/2017 werd een vergoeding van EUR 0,31 mio (inclusief BTW) betaald aan Cushman&Wakefield, van EUR 0,34 mio (inclusief BTW) aan CBRE en van EUR 0,01 mio (inclusief BTW) aan Stadim voor de uitgevoerde waarderingen.

11.2. Beheerders en raadgevers bij investeringen

Retail Estates NV doet geen beroep op diensten van externe beheerders en niet systematisch op diensten van externe raadgevers bij investeringen.

12. FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN

12.1. Historische financiële informatie

De geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen voor de boekjaren eindigend op 31 maart 2015 (p 96-157 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2014-2015), 31 maart 2016 (p 110-155 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2015-2016) en 31 maart 2017 (p 121-177 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016-2017) zijn in dit Prospectus opgenomen door verwijzing, evenals de halfjaarcijfers per 30 september 2017.

De geconsolideerde tussentijdse rekeningen voor de periode vanaf 1 april 2017 eindigend op 31 december 2017 is opgenomen als bijlage bij dit Prospectus (zie Hoofdstuk 17, "BIJLAGEN"). Deze tussentijdse rekeningen hebben het voorwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht. Op basis van dit beperkt nazicht kwam de commissaris tot de volgende conclusie: "Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, uitgezonderd de effecten van de aangelegenheid zoals beschreven in de paragraaf "basis voor oordeel zonder voorbehoud", kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Retail Estates niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen".

Kopieën van documenten die door verwijzing in het Prospectus zijn opgenomen, kunnen (kosteloos) worden verkregen op de website van de Vennootschap (www.retailstates.com).

De hieronder vermelde informatie werd op verschillende tijdstippen toegelicht in persberichten. Deze persberichten kunnen worden geraadpleegd op de bovengemelde website van de Vennootschap (www.retailstates.be).

12.2. Commentaar bij de historische financiële informatie

De volgende commentaar bij de historische financiële informatie (waarbij boekjaar 2016/2017 wordt vergeleken met boekjaar 2015/2016, en boekjaar 2015/2016 wordt vergeleken met boekjaar 2014/2015 en boekjaar 2014/2015 wordt vergeleken met 2013/2014) moet samen worden gelezen met (i) Hoofdstuk 1, "Samenvatting van het prospectus" B.7 ("Geselecteerde financiële informatie") en (ii) de geconsolideerde jaarrekeningen van de Groep, met inbegrip van de toelichtingen bij deze jaarrekeningen, opgenomen in dit Prospectus (waaronder door verwijzing). Bepaalde verklaringen in deze afdeling vormen "toekomstgerichte verklaringen"; in dat verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.3, "Toekomstgerichte informatie"

12.2.1. Tussentijdse periode 01/04/2017 tot 30/09/2017

12.2.1.1. Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.17	01.04.17
Aantal winkelpanden	724	668
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	837.763	748.136
Geschatte reële waarde in EUR	1.152.551.000	1.071.361.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	1.184.313.000	1.097.917.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	93,91	95,45
Bezettingsgraad	98,21%	98,13%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen	536.175.000	514.970.000
Schuldgraad (GVW-Wetgeving, max. 65%)	52,43%	50,26%
RESULTATEN	30.09.17	30.09.16
Nettohuurresultaat	36.135.000	32.211.000
Vastgoedresultaat	35.797.000	31.919.000
Vastgoedkosten	-2.607.000	-2.390.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.009.000	-1.453.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	31.180.000	28.076.000
Portefeuilleresultaat	1.023.000	5.531.000
Operationeel resultaat	32.203.000	33.607.000
Financieel resultaat	-7.913.000	-13.827.000
Nettoresultaat	23.637.000	19.368.000
Epra Resultaat	21.983.000	18.533.000

12.2.1.2. Investerings- winkelparken

Retail Estates breidde haar investeringen uit naar Nederland door de aankoop van 5 retailparken. Deze retailparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven. Zij tellen in totaal 51 winkelruimtes.

De investering is gespreid over de volgende locaties:

A. Apeldoorn retailpark Het Rietveld (provincie Gelderland: stad met 160.000 inwoners)

Een retailpark met 12 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van circa 23.250m². De belangrijkste huurders omvatten filiaalbedrijven zoals Beter Bed, Kvik, Bruynzeel Keukens en Swiss Sense.

B. Middelburg retailpark De Mortiere (provincie Zeeland: stad met 48.000 inwoners)

Retail Estates verwierf 12 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 19.730m² in een retailpark van circa 40.000m² dat overigens nog een aantal “big box”winkels bevat. In de winkelruimtes die Retail Estates verwierf zijn enkel filiaalbedrijven gevestigd waaronder Kwantum, Leen Bakker, Swiss Sense, BCC, Beter Bed, Bruynzeel Keukens en Perry Sport.

C. Veenendaal (provincie Utrecht: stad met 64.000 inwoners)

Een retailpark van 18.452 m² winkeloppervlakte onder de vorm van een “woonmall” waarin een tiental winkelconcepten worden uitgbaat waaronder Trendhopper, Vtwnen, Auping, Xooon e.a..

D. Roosendaal (provincie Noord-Brabant: stad met 77.000 inwoners)

Het retailpark Oostplein telt 10 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 10.233m² Het is verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Roobol, Kwantum, Jysk, Carpetright en Beter Bed. Dit retailpark zal in de volgende jaren een facelift en een gedeeltelijke herstructurering ondergaan.

E. Alphen aan den Rijn (provincie Zuid Holland: stad met 73.000 inwoners)

Het retailpark Euromarkt telt 13 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 10.123m² winkelruimte. De belangrijkste huurders zijn Gamma, Aldi en Roobol. In tegenstelling tot de andere winkelparken bevindt het zich in de stedelijke agglomeratie (type “edge -of-town”).

De totale investering in de aankoop van deze 5 winkelparken bedraagt EUR 75,61 mio, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De netto huuropbrengsten bedragen EUR 5,85 mio. De netto-huur wordt berekend door de contractuele

verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te verkrijgen. Het aanvangsrendement die deze netto-huren opleveren ten opzichte van de totale investering bedraagt 7,74 procent (bruto aanvangsrendement 7,98 procent). De fair value van deze investering bedraagt EUR 70,66 mio en stemt overeen met de schatting van de vastgoeddeskundige CBRE Nederland. In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (investering exclusief overdrachtsbelasting van 6 procent en notariskosten van 1 procent).

Tevens werden in de marge van deze transactie 7 winkelruimtes verworven in het retailpark Meubelplein te Leiderdorp met een totale winkelloppervlakte van 5.898m² waaronder een leegstaande winkel van 2.668m² en twee preciaire verhueringen m.b.t. 1.409m² winkelloppervlakte. De netto huuropbrengsten van deze winkelpanden bedragen thans slechts EUR 0,17 mio. Na wederverhuur zullen deze niet-strategische panden verkocht worden. De investering in deze aankoop bedraagt EUR 2,10 mio, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De fair value volgens de vastgoeddeskundige CBRE Nederland bedraagt EUR 1,96 mio (waarde kosten koper exclusief overdrachtsbelasting). Het verschil tussen deze waardering en de aankoopprijs exclusief overdrachtsbelasting bedraagt EUR 0,37 mio en is toewijsbaar aan de waarderingsverschillen inzake de waardering van de leegstand.

De transactie werd gestructureerd door de aankoop via een nieuw opgerichte dochtervennootschap Retail Estates Nederland BV voor de bovengenoemde onroerende goederen. De financiering van deze transactie gebeurde door opname van bankleningen en voor EUR 13 mio door uitgifte van nieuwe aandelen.

12.2.1.3. Projectontwikkelingen en optimalisatie vastgoedportefeuille per 30/09/2017

Op 30 september is het totaal bedrag van de projectontwikkelingen EUR 23,50 mio. We onderscheiden 3 soorten projecten: speculatieve grondposities (de zogenaamde "landbank"), deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 30 september bedroegen de speculatieve grondposities EUR 4,81 mio, de projecten in aanvraag EUR 14,40 mio en de projecten in uitvoering EUR 4,29 mio.

A. Projecten in aanvraag – overzicht van de belangrijkste projecten

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte 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 onroerende goed te Wetteren. Na het bekomen van de nodige vergunningen wenst Retail Estates de uitbreiding van haar retailpark te realiseren. De totale operatie bestaat uit de creatie van circa 9.000 m² bruto winkelloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking voor een verwachte totale investering van EUR 14,40 mio. De verwachte realisatie van dit project is juni 2019.

Verder wenst de vennootschap tevens te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes in de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m² te voorzien, met een verwachte bijkomende investering van EUR 12 mio. De realisatie wordt verwacht tegen februari 2019.

B. Projecten in uitvoering – overzicht van de belangrijkste projecten

- Winkelproject op maat voor Aldi in Nijvel (2.000 m²): deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkelloppervlakte met ondergrondse parking en roltapijten. De totale bijkomende investering zal EUR 2,44 mio bedragen.
- Braine L'Alleud: Opfrissing van het bestaande retail park in Braine L'Alleud waarbij een face lift werd gegeven aan het volledige park. De totale investering bedroeg EUR 2,47 mio.

C. Oplevering projecten

In het eerste semester van het boekjaar 2017-2018 werden projecten opgeleverd ten belope van EUR 0,38 mio.

12.2.1.4. Desinvesteringen

In dit halfjaar werden panden gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van EUR 1,89 mio. Op deze verkopen werd een beperkte minderwaarde gerealiseerd van EUR -0,01 mio.

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 horen.

12.2.1.5. Investerings conclusie

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in de eerste helft van boekjaar 2017-2018 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 80,47 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 1,56 mio in de eerste helft van het boekjaar 2017-2018 in vergelijking met dezelfde periode van het boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen.

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,...).

12.2.1.6. Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van EUR 1.071,36 mio naar EUR 1.152,55 mio. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met EUR 82,43 mio, een variatie in de reële waarde van EUR 0,77 mio, en overdracht naar de activa aangehouden voor verkoop ten belope van EUR 2,03 mio. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van EUR 5,69 mio naar EUR 6,57 mio. 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 EUR 2,03 mio activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het eerste halfjaar van het boekjaar 2017-2018 en voor EUR 1,90 mio activa verkocht.

De vlottende activa bedragen EUR 17,91 mio en bestaan voor EUR 6,57 mio uit activa aangehouden voor verkoop, voor EUR 3,10 mio uit handelsvorderingen, voor EUR 2,92 mio uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor EUR 3,76 mio uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor EUR 1,56 mio uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt EUR 536,18 mio. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 30 september 2017 EUR 211,11 mio, een stijging van EUR 8,42 mio ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal EUR 205,99 mio. Er werden in de eerste helft van het boekjaar 2017-2018 374.404 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van EUR 157,53 mio naar EUR 173,44 mio. De reserves bedragen EUR 133,11 mio en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (EUR 113,37 mio), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (EUR 52,77 mio), beschikbare reserves (EUR 14,94 mio), wettelijke reserves (EUR 0,13 mio) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (EUR -31,93 mio) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (EUR -16,17 mio). 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 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 de eerste helft van het boekjaar bedraagt EUR 23,64 mio en bestaat voor EUR 21,98 mio uit EPRA resultaat, EUR 1,02 mio resultaat op de portefeuille en EUR 0,63 mio variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 562,68 mio en bestaan voor EUR 540,37 mio uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 4,33 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 EUR 75,43 mio en bestaan voor EUR 14,70 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,95 mio, geraamde belastingschulden voor EUR 0,79 mio, te ontvangen facturen voor EUR 7,75 mio en exit taksen ten belope van EUR 4,16 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 53,64 mio. Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van EUR 11,50 mio tot EUR 0,23 mio.

Per 30 september 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,86%

De reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt EUR 1.152,55 mio op 30 september 2017, in vergelijking met EUR 1.071,36 mio op 31 maart 2017.

De EPRA nettoactiefwaarde (NAW) van het aandeel bedraagt op 30 september 2017 EUR 58,80. Op 31 maart 2017 bedroeg de EPRA NAW EUR 59,29.

De schuldgraad bedraagt 52,43% op 30 september 2017 ten opzichte van 50,26% op 31 maart 2017.

12.2.1.7. Winst-en verliesrekening

Op 30 september 2017 bedraagt het EPRA resultaat (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) EUR 21,98 mio, een stijging van 18,62% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het nettohuurresultaat is gestegen van EUR 32,21 mio naar EUR 36,14 mio. Dit is vooral toe te schrijven aan de bijdrage van de winkelpanden die in de loop van het vorige boekjaar aangekocht werden en dit boekjaar voor het eerst 100% bijdragen. Ten opzichte van 30 september 2016 groeide de vastgoedportefeuille met EUR 136,24 mio. Ten opzichte van 31 maart 2017 groeide de portefeuille met EUR 81,19 mio.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van EUR 33,19 mio ten opzichte van EUR 29,53 mio vorig jaar.

De vastgoedkosten bedragen EUR 2,61 mio ten opzichte van EUR 2,39 mio het jaar voordien, vooral te verklaren door de stijging van de technische en van de commerciële kosten. De algemene kosten bedragen EUR 2,01 mio, een stijging met EUR 0,56 mio ten opzichte van vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van EUR 31,18 mio. De operationele marge bedraagt 86,29%.

Het resultaat uit de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt EUR -0,01 mio op een totale verkoop van EUR 1,89 mio. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen EUR 0,77 mio en zijn te verklaren door een positief effect van de impact van indexaties en contracthernieuwingen enerzijds, afgevlakt door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds. Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt EUR 0,27 mio en omvat vooral uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat bedraagt EUR -7,91 mio. De netto-intrestkosten bedragen EUR -8,54 mio en dalen met EUR 0,58 mio ten opzichte van vorig jaar. De intrestlasten zijn gestegen door het opnemen van bijkomende financiering. Deze impact wordt echter gecompenseerd door de daling van de gemiddelde intrestvoet. De gemiddelde intrestvoet is gedaald naar 2,86% ten opzichte van 3,48% per 30 september 2016. De daling van de totale lasten zijn tevens het gevolg van de wijziging in de reële waarde 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 nettoresultaat (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt EUR 23,64 mio bestaande uit het EPRA resultaat van EUR 21,98 mio, het resultaat op de portefeuille ten belope van EUR 1,02 mio en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van EUR 0,63 mio. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA winst van EUR 2,37 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

12.2.2. Tussentijdse periode 01/04/2017 tot 31/12/2017

12.2.2.1. Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.12.2017	01.04.2017
Aantal winkelpanden	809	668
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	978.328	748.136
Geschatte reële waarde in EUR	1.329.128.000	1.071.361.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	1.383.203.413,57	1.097.917.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	94,58	95,45
Bezettingsgraad	98,31%	98,13%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen	543.524.000	514.970.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)	58,80%	50,26%

RESULTATEN	31.03.17	31.03.16
Nettohuurresultaat	55.453.000	48.734.000
Vastgoedresultaat	54.867.000	48.262.000
Vastgoedkosten	-4.280.000	-3.566.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-3.197.000	-2.204.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	47.390.000	42.492.000
Portefeuilleresultaat	-4.494.000	10.059.000
Operationeel resultaat	42.895.000	52.551.000
Financieel resultaat	-12.313.000	-15.484.000
Nettoresultaat	29.921.000	36.591.000
EPRA resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	33.906.000	28.046.000

12.2.2.2. Investerings- winkelparken

Retail Estates breidde haar investeringen uit naar Nederland door de aankoop van 8 retailparken. Deze retailparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven. Zij tellen in totaal 134 winkelruimtes. De investeringen sub A tot E (hierna) vonden plaats eind juni 2017, de investeringen sub F tot H (hierna) werden verworven in de tweede helft van december 2017

De investering is gespreid over de volgende locaties:

A. Apeldoorn retailpark Het Rietveld (provincie Gelderland: stad met 160.000 inwoners)

Een retailpark met 12 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van circa 23.250m². De belangrijkste huurders omvatten filiaalbedrijven zoals Beter Bed, Kvik, Bruynzeel Keukens en Swiss Sense.

B. Middelburg retailpark De Mortiere (provincie Zeeland: stad met 48.000 inwoners)

Retail Estates verwierf 12 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 19.730m² in een retailpark van circa 40.000m² dat overigens nog een aantal “big box”winkels bevat. In de winkelruimtes die Retail Estates verwierf zijn enkel filiaalbedrijven gevestigd waaronder Kwantum, Leen Bakker, Swiss Sense, BCC, Beter Bed, Bruynzeel Keukens en Perry Sport.

C. Veenendaal (provincie Utrecht: stad met 64.000 inwoners)

Een retailpark van 18.452 m² winkeloppervlakte onder de vorm van een “woonmall” waarin een tiental winkelconcepten worden uitgebaat waaronder Trendhopper, Vtwnen, Auping, Xooon e.a..

D. Roosendaal (provincie Noord-Brabant: stad met 77.000 inwoners)

Het retailpark Oostplein telt 10 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 10.233m² Het is verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Roobol, Kwantum, Jysk, Carpetright en Beter Bed. Dit retailpark zal in de volgende jaren een facelift en een gedeeltelijke herstructurering ondergaan.

E. Alphen aan den Rijn (provincie Zuid Holland: stad met 73.000 inwoners)

Het retailpark Euromarkt telt 13 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 10.123m² winkelruimte. De belangrijkste huurders zijn Gamma, Aldi en Roobol. In tegenstelling tot de andere winkelparken bevindt het zich in de stedelijke agglomeratie (type “edge –of-town”).

De totale investering in de aankoop van deze 5 winkelparken (sub A tot E) bedraagt EUR 75,61 mio, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De netto huuropbrengsten bedragen EUR 5,85 mio. De netto-huur wordt berekend door de contractuele verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te verkrijgen. Het aanvangsrendement die deze netto-huren opleveren ten opzichte van de totale investering bedraagt 7,74 procent (bruto aanvangsrendement 7,98 procent). De fair value van deze investering bedraagt EUR 70,66 mio en stemt overeen met de schatting van de vastgoeddeskundige CBRE Nederland. In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (investering exclusief overdrachtsbelasting van 6 procent en notariskosten van 1 procent).

Tevens werden in de marge van deze transacties 7 winkelruimtes verworven in het retailpark Meubelplein te Leiderdorp met een totale winkeloppervlakte van 5.898m² waaronder een leegstaande winkel van 2.668m² en twee precare verhuringen m.b.t. 1.409m² winkeloppervlakte. De netto huuropbrengsten van deze winkelpanden bedragen thans slechts EUR 0,17 mio. Na wederverhuur zullen deze niet-strategische panden verkocht worden. De investering in deze aankoop bedraagt EUR 2,10

mio, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De fair value volgens de vastgoeddeskundige CBRE Nederland bedraagt EUR 1,96 mio (waarde kosten koper exclusief overdrachtsbelasting). Het verschil tussen deze waardering en de aankoopprijs exclusief overdrachtsbelasting bedraagt EUR 0,37 mio en is toewijsbaar aan de waarderingsverschillen inzake de waardering van de leegstand.

De transactie werd gestructureerd door de aankoop via een nieuw opgerichte dochtervennootschap Retail Estates Nederland BV voor de bovengenoemde onroerende goederen. De financiering van deze transactie gebeurde door opname van bankleningen en voor 13 mio EUR door uitgifte van nieuwe aandelen.

F. Heerlen (Provincie Limburg)

Woonboulevard Heerlen heeft meer dan 50 gespecialiseerde winkels en is één van de grootste winkelboulevards van Europa. Het park bestaat uit twee delen : Plein 1 en Plein 2 en heeft een uitstekende toegankelijkheid vanaf de A76 snelweg. De A76 strekt zich uit van de Belgische tot de Duitse grens, wat het winkelpark toegankelijk maakt voor Duitse en Belgische bezoekers. Het verzorgingsgebied beslaat 1,3 mio inwoners. Heerlen 1 bestaat uit 21 winkelpanden voor 39.891 m², Heerlen 2 bestaat uit 26 winkelpanden voor 35.023 m².

G. Cruquius (Haarlemmermeer - Provincie Noord-Holland)

Cruquius Boulevard, met een oppervlakte van circa 35.000 m² en 25 huurders, gaat door zijn grote concentratie aan huurders en aantrekkelijke klantenzone door als de absolute toplocatie van Nederland. Het maakt deel uit van een winkelzone die in het totaal 88.650 m² winkelloppervlakte bedraagt. In de onmiddellijke omgeving liggen grote stedelijke centra zoals Haarlem, Hoofddorp en Amsterdam en residentiële zones met de hoogste koopkracht van Nederland. Het verzorgingsgebied telt 1,7 mio inwoners.

H. Zwolle (Provincie Gelderland)

Dit lokaal retailpark van 24.721 m² met 11 huurders ligt aan de afrit van de snelweg vlak bij de stad Zwolle met haar 125.000 inwoners. Het is het enige retailpark in de ruime regio en een stabiele waarde.

De investering in de aankoop van deze winkelparken (sub A – sub E) bedraagt EUR 75,61 mio, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De netto huuropbrengsten bedragen EUR 5,85 mio. De netto-huur wordt berekend door de contractuele verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te verkrijgen. Het aanvangsrendement die deze netto-huren opleveren ten opzichte van de totale investering bedraagt 7,74 procent (bruto aanvangsrendement 7,98 procent). De fair value van deze investering bedraagt EUR 70,66 mio en stemt overeen met de schatting van de vastgoeddeskundige CBRE Nederland. In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (investering exclusief overdrachtsbelasting van 6 procent en notariskosten van 1 procent).

De investering in de aankoop van de laatste 3 winkelparken (sub F tot H) bedraagt 205,44 mio EUR, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De netto huuropbrengsten bedragen EUR 13,44 mio. De netto-huur wordt berekend door de contractuele verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te verkrijgen. Het aanvangsrendement die deze netto-huren opleveren ten opzichte van de totale investering bedraagt 6,54 procent (bruto aanvangsrendement 6,74 procent). De fair value van deze investering bedraagt EUR 196,70 mio en stemt overeen met de kosten-koperwaardering (investering exclusief overdrachtsbelasting van 6 procent en notariskosten van 1 procent).

Deze investering (sub F tot H) werd gestructureerd door aankoop van het vastgoed via verschillende nieuw opgerichte dochtervennootschappen (4 in totaal). De financiering van deze transactie gebeurde door opname van bankleningen.

12.2.2.3. Projectontwikkelingen en optimalisatie vastgoedportefeuille per 31/12/2017

Op 31 december 2017 is het totaalbedrag van de projectontwikkelingen EUR 23,82 mio. We onderscheiden 3 soorten projecten: speculatieve grondposities (de zogenaamde “landbank”), deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 31 december bedroegen de speculatieve grondposities EUR 4,23 mio, de projecten in aanvraag EUR 14,47 mio en de projecten in uitvoering EUR 5,12 mio.

A. Projecten in aanvraag – overzicht van de belangrijkste projecten

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte 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 onroerende goed te Wetteren. Na het bekomen van de nodige vergunningen wenst Retail Estates de uitbreiding van zijn retailpark te realiseren. De total operatie bestaat in de creatie van circa 9.000 m² bruto winkelloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking en een verwachte totale investering van EUR 14,40 mio. De verwachte realisatie van dit project is juni 2019.

Verder wenst te vennootschap tevens te investeringen in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit voor haar eigen rekening ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes in de oprichting van een winkelpand van ca 8.000 m² te voorzien, met een verwachte bijkomende investering van EUR 12 mio. De realisatie wordt verwacht tegen februari 2019.

B. Projecten in uitvoering – overzicht van de belangrijkste projecten

- Project op maat voor Aldi in Nijvel: Er wordt voor Aldi op maat gebouwd (2000 m²). Deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkelloppervlakte met ondergrondse parking en roltrapjitten. De totale bijkomende investering zal EUR 2,44 mio bedragen.
- Uitbreiding van een bestaand winkelpark met 9.500 m² in Frameries. Het bestaande retailpark is een recent gebouwd complex dat in een dicht bevolkte regio tussen Mons (Bergen) en de Franse grens uitgebouwd werd tot een sterke aantrekkingspool. De 8 winkels die sinds 2012 geopend werden vertegenwoordigen ca. 10.000 m² winkelloppervlakte. Retail Estates heeft de aangrenzende projectgronden verworven en zal de resterende 9.500 m² realiseren in de komende 12 maanden.

C. Oplevering projecten

In het derde kwartaal van het boekjaar 2017/2018 werd het project in Braine L'Alleud opgeleverd. Het betrof een opfrissing van het bestaande retail park in Braine L'Alleud waarbij een face lift werd gegeven aan het volledige park. Eerder dit boekjaar werd ook reeds het project in Ath opgeleverd. De totale investering bedroeg EUR 2,85 mio. De reële waarde van het project in Braine bedroeg bij oplevering 2,41 mio EUR. De reële waarde van het project in Ath bedroeg 0,45 mio EUR.

D. Desinvesteringen

In deze periode werden panden gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 5,98 mio EUR. Op deze verkopen werd een meerwaarde gerealiseerd van EUR 0,11 mio.

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.

12.2.2.4. Investerings conclusie

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in de eerste drie kwartalen van boekjaar 2017-2018 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 260,23 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 3,51 mio in de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2017-2018 in vergelijking met dezelfde periode van het boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen.

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, ...).

12.2.2.5. Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van EUR 1.071,36 mio naar EUR 1.329,13 mio. Dit is te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met EUR 292,69 mio, een variatie in de reële waarde van EUR -6,28 mio, overdracht naar de activa aangehouden voor verkoop ten belope van EUR 28,74 mio en overige variaties (i.e. geactiveerde intresten) ten belope van 0,07. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van EUR 5,69 mio naar

EUR 29,32 mio. 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 EUR 29,52 mio activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2017-2018 en voor EUR 5,85 mio activa verkocht.

De vlottende activa bedragen EUR 38,90 mio en bestaan voor EUR 29,32 mio uit activa aangehouden voor verkoop, voor EUR 3,07 mio uit handelsvorderingen, voor EUR 1,36 mio uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor EUR 4,30 mio uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor EUR 0,85 mio uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt EUR 543,52 mio. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2017 EUR 211,11 mio, een stijging van EUR 8,42 mio ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal EUR 205,97 mio. Er werden in de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2017-2018 374.404 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van EUR 157,53 mio naar EUR 173,44 mio. De reserves bedragen EUR 134,19 mio en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (EUR 113,37 mio), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (EUR 66,61 mio), beschikbare reserves (EUR 14,94 mio), wettelijke reserves (EUR 0,13 mio) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (EUR -45,81 mio) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (EUR -15,05 mio). 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 de eerste drie kwartalen van het boekjaar bedraagt EUR 29,92 mio en bestaat voor EUR 33,91 mio uit EPRA resultaat, EUR -4.49 mio resultaat op de portefeuille en EUR 0,51 mio variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 734,92 mio en bestaan voor EUR 713,62 mio uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 5,17 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 EUR 93,47 mio en bestaan voor EUR 9,03 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,13 mio, geraamde belastingsschulden voor EUR 0.20 mio, te ontvangen facturen voor EUR 8,21 mio en exit taksen ten belope van EUR 0,10 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 76,98 mio. Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van EUR 11,50 mio tot EUR 0,32 mio.

Per 31 december 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,78%

De reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt EUR 1.329,13 mio op 31 december 2017, in vergelijking met EUR 1.071,36 mio op 31 maart 2017.

De EPRA nettoactiefwaarde (NAW) van het aandeel bedraagt op 31 december 2017 EUR 59,48. Op 31 maart 2017 bedroeg de EPRA NAW EUR 59,29.

De schuldgraad bedraagt 58,80% op 31 december 2017 ten opzichte van 50,26% op 31 maart 2017.

12.2.2.6. Winst-en verliesrekening

Op 31 december 2017 bedraagt het EPRA resultaat (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) EUR 33,91 mio, een stijging van 20,89% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het nettohuurresultaat is gestegen van EUR 48,73 mio naar EUR 55,45 mio. Dit is vooral toe te schrijven aan de bijdrage van

de winkelpanden die in de loop van het vorige boekjaar aangekocht werden en dit boekjaar voor het eerst 100% bijdragen. Ten opzichte van 31 december 2016 groeide de vastgoedportefeuille met EUR 266,94 mio. Ten opzichte van 31 maart 2017 groeide de portefeuille met EUR 257,77 mio.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van EUR 50,59 mio ten opzichte van EUR 44,70 mio vorig jaar.

De vastgoedkosten bedragen EUR 4,28 mio ten opzichte van EUR 3,57 mio het jaar voordien, vooral te verklaren door de stijging van de technische en van de commerciële kosten. De algemene kosten bedragen EUR 3,20 mio, een stijging met EUR 0,99 mio ten opzichte van vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates nv een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van EUR 47,39 mio. De bedrijfsmarge bedraagt 85,46%.

Het resultaat uit de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt EUR 0,11 mio op een totale verkoop van EUR 5,85 mio. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen EUR -6,28 mio en zijn te verklaren door een positief effect van de impact van indexaties en contracthernieuwingen enerzijds en door het negatief effect van de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds. Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt EUR 1,68 mio en omvat vooral uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat bedraagt EUR -12,31 mio. De netto-intrestkosten bedragen EUR -12,87 mio en dalen met EUR 1,15 mio ten opzichte van vorig jaar. De intrestlasten zijn gedaald door de daling van de gemiddelde intrestvoet. De impact van de daling van de intrestlasten op de totale intrestkosten wordt echter gecompenseerd door het opnemen van bijkomende financiering. De gemiddelde intrestvoet is gedaald naar 2,78% ten opzichte van 3,48% per 31 december 2016. De daling van de totale lasten zijn tevens het gevolg van de wijziging in de reële waarde 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 nettoresultaat (aandeel Groep) voor de eerste drie kwartalen bedraagt EUR 29,92 mio bestaande uit het EPRA resultaat van EUR 33,91 mio, het resultaat op de portefeuille ten belope van EUR -4,49 mio en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van EUR 0,51 mio. Per aandeel betekent dit voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar een EPRA winst van EUR 3,64 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen)..

12.2.3. Boekjaar 2016-2017 in vergelijking met boekjaar 2015-2016

12.2.3.1. Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.17	31.03.16
Aantal winkelpanden	668	634
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	748.136	708.879
Geschatte reële waarde in EUR	1.071.361.000	1.000.799.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	1.097.917.000	1.025.536.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	95,45	95,86
Bezettingsgraad	98,13%	98,22%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen	514.970.000	474.170.000
Schuldgraad (GVW-Wetgeving, max. 65%)	50,26%	49,95%
RESULTATEN	31.03.17	31.03.16
Nettohuurresultaat	66.024.000	61.680.000
Vastgoedresultaat	65.465.000	61.386.000
Vastgoedkosten	-4.940.000	-4.504.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.941.000	-2.841.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	57.584.000	54.041.000
Portefeuilleresultaat	13.889.000	10.557.000
Operationeel resultaat	71.473.000	64.598.000
Financieel resultaat	-19.064.000	-21.774.000
Nettoresultaat	52.136.000	42.035.000
Epra resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	39.115.000	36.473.000

12.2.3.2. Investerings- winkelparken

A. 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 EUR 0,90 mio, en een verwachte totale investering van EUR 14,40 mio.

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.

B. 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 EUR 4,74 mio.

C. 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 EUR 0,12 mio. 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 EUR 0,11 mio.

D. 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 EUR 2,42 mio. 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 aankoop prijs van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap werd voor de helft in cash betaald en werd ten bedrage van EUR 11,33 mio 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.

E. 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 EUR 0,37 mio.

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.

12.2.3.3. Projectontwikkeling

Op 31 maart 2017 is het totaalbedrag van de projectontwikkelingen EUR 18,82 mio. We onderscheiden 3 soorten projecten: speculatieve grondposities (de zogenaamde "landbank"), deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht worden. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 31 maart 2017 bedroegen de speculatieve grondposities EUR 2,07 mio, de projecten in aanvraag EUR 15,44 mio en de projecten in uitvoering EUR 1,31 mio.

A. Projecten in aanvraag – overzicht van de belangrijkste projecten

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark Frunpark Wetteren met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark werd geopend in 2008. 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 onroerende goed te Wetteren. Na het bekomen van de nodige vergunningen wenst Retail Estates de uitbreiding van zijn retailpark te realiseren. De total operatie bestaat in de creatie van circa 9.000 m² bruto winkeloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking en een verwachte totale investering van EUR 14,40 mio. De verwachte realisatie van dit project is juni 2019.

Verder wenst de Vennootschap tevens te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit voor haar eigen rekening ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes, door in de oprichting van een winkelpand van ca 8.000 m² te voorzien, met een verwachte bijkomende investering van 12 mio EUR. De realisatie wordt verwacht tegen februari 2019.

Uitbreiding van een bestaand winkelpark met 9.500 m² in Frameries. Het bestaande retailpark is een recent gebouwd complex dat in een dichtbevolkte regio tussen Mons (Bergen) en de Franse grens uitgebouwd werd tot een sterke aantrekkingspool. De 8 winkels die sinds 2012 geopend werden vertegenwoordigen ca. 10.000 m² winkeloppervlakte. Retail Estates heeft de aangrenzende projectgronden verworven en zal de resterende 9.500 m² realiseren

B. Projecten in uitvoering – overzicht van de belangrijkste projecten

Braine L'Alleud: Oprissing van het bestaande retailpark in Braine L'Alleud waarbij een face lift werd gegeven aan het volledige park. De totale investering zal EUR 2,47 mio bedragen.

C. Oplevering projecten

Op 30 september 2016 werd het project in Froyennes opgeleverd. Het nieuwbouw winkelpand van 1.500m² is verhuurd aan Leen Bakker voor een jaarlijkse huurprijs van EUR 0,13 mio. De reële waarde bij oplevering bedroeg 2,02 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 EUR 0,22 mio. De reële waarde bij oplevering bedroeg 3,06 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 bedroeg EUR 1,03 mio. Deze investering vormt een versterking van het winkelpark omdat er een belangrijke horeca-functie werd toegevoegd.

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

12.2.3.4. 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.

12.2.3.5. Desinvesteringen

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

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

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 EUR 2,41 mio. De verkoopopbrengst werd op 30 september 2016 uitgekeerd aan de certificaathouders. Retail Estates nv ontving hiervoor een netto-coupon van EUR 1,82 mio.

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

Tot slot werden er 3 parkings verkocht in Jette voor een netto verkoopprijs van EUR 0,02 mio.

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.

12.2.3.6. Investerings: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2016-2017 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 67,11 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 1,99 mio 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 EUR 4,23 mio 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,...).

12.2.3.7. Balans

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

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

Het eigen vermogen van de openbare GWV bedraagt EUR 514,97 mio. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2017 EUR 202,69 mio, een stijging van EUR 3,19 mio ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal EUR 197,60 mio. Er werden in het boekjaar 2016-2017 141.888 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van EUR 151,50 mio naar EUR 157,53 mio. De reserves bedragen EUR 107,71 mio en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (EUR 101,29 mio), het overgedragen resultaat van vorig boekjaar (EUR 37,86 mio), beschikbare reserves (EUR 13,41 mio), wettelijke reserves (EUR 0,13 mio) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (EUR -26,70 mio) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (EUR -18,29 mio). 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 EUR 52,14 mio en bestaat voor EUR 39,12 mio uit EPRA resultaat, EUR 13,89 mio resultaat op de portefeuille en EUR -0,87 mio variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 511,23 mio en bestaan voor EUR 485,33 mio 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 EUR 61,14 mio en bestaan voor EUR 11,98 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,36 mio, geraamde belastingsschulden voor EUR 0,75 mio, te ontvangen facturen voor EUR 6,21 mio en exit taksen ten belope van EUR 4,33 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 30,91 mio.

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van EUR 15,63 mio tot EUR 11,50 mio 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%.

12.2.3.8. Winst- en verliesrekening

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

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

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

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt EUR 13,75 mio 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 EUR -0,14 mio.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt EUR 18,20 mio ten opzichte van EUR 16,78 mio 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 EUR 19,06 mio ten opzichte van EUR 21,77 mio 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 EUR 39,12 mio ten opzichte van EUR 36,47 mio vorig jaar.

12.2.4. Boekjaar 2015-2016 in vergelijking met boekjaar 2014-2015

12.2.4.1. Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.16	31.03.15
Aantal winkelpanden	634	554
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	708.879	611.076
Geschatte reële waarde in EUR	1.000.799.000	837.121.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	1.025.536.000	857.862.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	95,86	92,48
Bezettingsgraad	98,22%	98,78%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen	474.170.000	381.212.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)	49,95%	51,54%
RESULTATEN	31.03.16	31.03.15
Nettohuurresultaat	61.680.000	52.706.000
Vastgoedresultaat	61.386.000	52.334.000
Vastgoedkosten	-4.504.000	-3.362.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.841.000	-2.888.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	54.041.000	46.084.000
Portefeuilleresultaat	10.557.000	6.610.000
Operationeel resultaat	64.598.000	52.694.000
Financieel resultaat	-21.774.000	-17.128.000
Nettoresultaat	42.035.000	35.238.000
Epra resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	36.473.000	28.628.000

12.2.4.2. Investerings- winkelparken

A. Afwikkeling kaderovereenkomst Orchestra

Op 20 mei 2015 heeft Retail Estates de exclusieve controle verworven over Fimitobel NV, die eigenaar is van een winkelpand gelegen te Aalst. Deze verwerving maakt deel uit van de uitvoering van de kaderovereenkomst afgesloten met Orchestra-Prémaman Belgium NV op 14 oktober 2014. De investeringswaarde van het gebouw bedraagt EUR 1,91 mio. Op 29 januari 2016 werd het laatste deel van de kaderovereenkomst, de verwerving van een winkelpand te Aartselaar, uitgevoerd. Het winkelpand werd bij wijze van inbreng in natura ingebracht in het kapitaal van de vennootschap, aan een inbrengwaarde van EUR 2,85 mio.

B. Verwerving winkelpanden via vier vastgoedvennootschappen – Rockspring portefeuille

Met effect op 30 juni 2015 werden 69 winkelpanden aangekocht met een acquisitiewaarde van EUR 129 mio, via de verwerving van de controle over vier vastgoedvennootschappen. De panden vertegenwoordigen een jaarlijks huurincasso van EUR 7,94 mio. De vastgoedportefeuille van de vennootschappen bestaat uit 9 winkelparken en 2 solitaire winkels. Alle locaties hebben een bewezen positief track record van meer dan 25 jaar, met uitzondering van het winkelpark te Westerlo dat te lijden heeft gehad onder de opening van een winkelpark in de onmiddellijke omgeving, te Olen. Retail Estates is gestart met de herstructurering van dit winkelpark om het imago van dit park te actualiseren en de leegstand weg te werken. Twee winkelparken, gelegen te respectievelijk Antwerpen (Merksem) en Luik (Rocourt) behoren tot de top 5 van beste locaties in de perifere winkelmarkt. De overige zeven winkelparken hebben een sterke regionale klantenbasis. Zij zijn gelegen te Bierbeek (Korbeek-Lo, randgemeente Leuven), Braine l'Alleud, Eupen, Overijse, Verviers, Waregem en Westerlo (Oevel). De twee solitaire winkels zijn gelegen te Sint-Pieters-Leeuw (Ruisbroek). Met uitzondering van drie winkelpanden te Westerlo die verbouwd werden in een later stadium, zijn alle winkelpanden verhuurd, bijna allemaal aan filiaalbedrijven.

- Het winkelpark te Antwerpen (Merksem) ligt langs de Bredabaan en bestaat uit 13 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 15.892 m² en een verwacht jaarlijks huurincasso van EUR 2,14 mio. Het park rekent onder zijn huurders oa. C&A, Shoe Discount, Vanden Borre en Carpetright.
- Het winkelpark te Luik (Rocourt) maakt deel uit van een grotere site die tot stand kwam rond de hypermarkt Cora. Op deze locatie werden 12 winkelpanden verworven met een totale oppervlakte van 10.992 m² en een verwacht jaarlijks huurincasso van EUR 1,64 mio. De belangrijkste huurders zijn C&A, JBC, Quick, Kréfel en Chaussea.
- Het winkelpark te Eupen telt 10 winkelpanden met een totale oppervlakte van 7.532m² en een verwacht jaarlijks huurincasso van EUR 0,72 mio. De belangrijkste huurders zijn Brantano, C&A, JBC en Veritas.
- Het winkelpark te Bierbeek (Korbeek-Lo, grensgemeente Leuven) ligt langs de Tiensesteenweg, waar een sterk ontwikkelde perifere winkellocatie tot stand gekomen is rond de Carrefour hypermarkt. Het park telt 6 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 5.936 m² en een verwacht jaarlijks huurincasso van EUR 0,68 mio. Onder de huurders van het winkelpark behoren Brantano, Torfs, Blokker en Leen Bakker.
- Het winkelpark te Braine l'Alleud behoort tot de betere locaties van Waals-Brabant waar Retail Estates reeds jarenlang probeert zijn investeringen op te voeren. Het winkelpark bestaat uit 7 winkelpanden die een gezamenlijke oppervlakte van 7.264m² vertegenwoordigen. Het verwacht jaarlijks huurincasso bedraagt EUR 0,65 mio. Bijna alle huurders zijn sinds de opening van het winkelpark in 1990 ononderbroken aanwezig. De belangrijkste zijn Brantano, C&A, AVA en Maxi Toys.
- In Overijse werden 3 winkelpanden verworven met een totale oppervlakte van 4.381m² en een verwacht jaarlijks huurincasso van EUR 0,58 mio. De huurders zijn Aldi, AVA en Kréfel.
- Het winkelpark te Westerlo dateert van 1989 en bestaat uit 9 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 7.189m² en een verwacht jaarlijks huurincasso van EUR 0,58 mio. Drie niet-verhuurde winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 4.250 m² zullen gemoderniseerd worden en terug te huur aangeboden worden. De belangrijkste huurders zijn C&A, Avance, Shoe Discount, ZEB en SportsDirect.
- In Waregem werden langs de Gentssesteenweg 4 winkelpanden verworven. De winkels hebben een gezamenlijke oppervlakte van 5.000m² en een verwacht jaarlijks huurincasso van EUR 0,39 mio.
- Ten slotte werden 3 winkelpanden te Verviers verworven, langs de Boulevard de Gérardchamps. De totale winkeloppervlakte bedraagt 4.770 m² en het verwacht jaarlijks huurincasso EUR 0,32 mio. De belangrijkste huurders zijn Brantano, Maxi Toys en Blokker.

C. Beringen (Mijn Retail NV)

Op 10 april 2014 sloten Retail Estates en be-MINE NV een samenwerkingsovereenkomst met het oog op de realisatie van een winkelpark met een bruto bebouwde oppervlakte van 18.000m². De partners hebben hiervoor op 27 mei 2014 een projectvennootschap “Mijn Retail NV” opgericht.

Het winkelpark werd opgeleverd op 31 augustus 2015. Alle 12 units zijn verhuurd en reeds opengegaan voor het publiek. Volgende retailers huren op de site te Beringen: Brico, AVA Papierwaren, Albert Heijn, Chaussea, ZEB, Vanden Borre, Maxi Zoo, Bent, Lola&Liza, H&M, Bel&Bo en C&A. De reële waarde van de site bedroeg bij oplevering EUR 29,25 mio.

Op 30 september 2015 werd het belang van de minderheidsaandeelhouder in Mijn Retail NV gekocht voor een bedrag van EUR 1,77 mio. De winkelpanden vertegenwoordigen een verwacht jaarlijks huurincasso van EUR 1,85 mio.

D. Nijvel (Texas Management NV)

Op 29 oktober 2015 heeft Retail Estates de exclusieve controle verworven over de vennootschap Texas Management NV. Deze vennootschap is eigenaar van een site te Nijvel, waar een nieuw winkelpark werd opgericht. Dit winkelpark bestaat uit 4 winkelruimtes met een totale oppervlakte van 5.779m² en levert een verwacht jaarlijks huurincasso op van EUR 0,58 mio. De investering in deze transactie bedraagt EUR 9,22 mio.

Deze transactie kadert in de intentie van Retail Estates om zijn investeringen in Waals-Brabant op te voeren.

E. Kontich (TBK BVBA)

Op 10 maart 2016 heeft Retail Estates de exclusieve controle verworven over de vennootschap TBK BVBA. Deze vennootschap is eigenaar van een winkelcomplex te Kontich. Het onroerend goed bestaat uit 3 winkelruimtes, een fitness en een horecazaak, met een totale oppervlakte van 6.191 m², en levert een verwacht jaarlijks huurincasso op van EUR 0,67 mio. De investering in deze transactie bedraagt EUR 10,31 mio.

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

12.2.4.3. Projectontwikkeling

Op 31 maart 2016 bedraagt het totaalbedrag van de projectontwikkelingen EUR 11,32 mio. We onderscheiden 3 soorten projecten: speculatieve grondposities (de zogenaamde “landbank”), deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht worden. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 31 maart 2016 bedroegen de speculatieve grondposities EUR 2,01 mio, de projecten in aanvraag EUR 6,30 mio en de projecten in uitvoering EUR 3,02 mio.

A. Projecten in aanvraag – overzicht van de belangrijkste projecten

De Vennootschap wenst te investeringen in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit voor haar eigen rekening ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes, door in de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m² te voorzien, met een verwachte bijkomende investering van 12 mio EUR. De realisatie wordt verwacht tegen februari 2019.

Verder heeft de Vennootschap een aanvraag lopen voor de renovatie van een pand in Tienen. Het betreft een gebouw van 2.000 m².

B. Projecten in uitvoering – overzicht van de belangrijkste projecten

In Froyennes is Retail Estates een winkelpand aan het bouwen van 1.500 m² dat zal verhuurd worden aan Leen Bakker.

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

C. Opgelevering projecten

Op 1 juni 2015 werd het project in Erpent opgeleverd. Een winkelpand van 951 m², verhuurd aan Eclipse sprl (verdelers Auping), werd geopend. Het verwacht jaarlijks huurincasso bedraagt EUR 0,12 mio. De reële waarde van het pand bij oplevering bedroeg 1,99 mio EUR.

In januari 2016 werd het project in Genk (Winterslag) opgeleverd. Het betreft de uitbreiding van een bestaand Aldi-filiaal. Het verwacht jaarlijks huurincasso bedraagt EUR 0,15 mio. De reële waarde van het pand bij oplevering bedroeg 2,85 mio EUR.

Ten slotte werd het retail park in Beringen opgeleverd. We verwijzen naar 12.2.4.2.C voor meer details.

12.2.4.4. 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.

12.2.4.5. Desinvesteringen

In deze periode werden winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van EUR 11,80 mio. Op deze gebouwen werd een netto meerwaarde van EUR 0,34 mio gerealiseerd.

De verkochte panden zijn gelegen te Bilzen (1 pand, 990 m²), Tienen (1 pand, 1.080 m²), Beyne-Heusay (1 pand, 914 m²), Brugge (1 pand, 1.620 m²) en Hannut (6 panden, 2.963 m²). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop EUR 8,63 mio.

Bij notariële akte van 15 september 2015 heeft het vastgoedcertificaat Distri-Land het pand gelegen te Kuurne, verhuurd aan Carpetland, verkocht voor een netto verkoopprijs van EUR 2,35 mio. De verkoopopbrengst werd op 30 oktober 2015 uitgekeerd aan de certificaathouders. Retail Estates realiseerde op deze verkoop een meerwaarde van EUR 0,34 mio.

Bij diverse notariële aktes verleden in de loop van de maand maart 2016 werden 2 appartementen en 1 kantoorruimte in casco staat verkocht voor een netto verkoopprijs van EUR 0,70 mio. Deze ruimten werden aan kostprijs verkocht. Net als in vele andere gemeenten stond de lokale overheid van de stad Namen op de oprichting van een pand met gemengde bestemming om Retail Estates een vergunning te verlenen voor de oprichting van een winkelpand.

Verder werden 9 percelen verkocht van de site te Westende voor een netto verkoopprijs van EUR 0,072 mio per perceel. Op deze 9 percelen werd een meerwaarde van EUR 0,026 mio per perceel gerealiseerd.

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 horen.

12.2.4.6. Investeringen conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2015-2016 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 155,06 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 6,90 mio in boekjaar 2015-2016 als gevolg van deze investeringen en dalen met EUR 0,23 mio in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2015 zouden de huurinkomsten met EUR 10,86 mio gestegen zijn.

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

obligatielening,...). De verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen die wordt toegepast bij nieuwe investeringen ligt tussen 50% en 55% zodat de schuldgraad die werd vooropgesteld door de raad van bestuur gerespecteerd wordt.

12.2.4.7. Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van EUR 837,12 mio naar EUR 1.000,80 mio. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met EUR 163,15 mio en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van EUR 3,97 mio. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van EUR 4,82 mio naar EUR 8,22 mio. 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 EUR 10,87 mio activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2015-2016 en voor EUR 7,49 mio activa verkocht.

De vlottende activa bedragen EUR 13,10 mio en bestaan voor EUR 8,22 mio uit activa aangehouden voor verkoop, voor EUR 1,37 mio uit handelsvorderingen, voor EUR 1,46 mio uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor EUR 1,31 mio uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor EUR 0,73 mio uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt EUR 474,17 mio. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2016 EUR 199,50 mio, een stijging van EUR 29,40 mio ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal EUR 194,54 mio. Er werden in het boekjaar 2015-2016 1.306.847 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van EUR 101,84 mio naar EUR 151,50 mio. De reserves bedragen EUR 86,09 mio en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (EUR 91,73 mio), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (EUR 29,42 mio), beschikbare reserves (EUR 11,97 mio), wettelijke reserves (EUR 1,07 mio) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (EUR -24,94 mio) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (EUR -23,16 mio). De groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Het beheer van deze afdekkingen gebeurt via een macro-hedgingbeleid. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden gehervalueerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates 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. 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 kortetermijnrente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt EUR 42,03 mio en bestaat voor EUR 36,47 mio uit EPRA resultaat, EUR 10,22 mio resultaat op de portefeuille en EUR -4,99 mio op de IAS 39 resultaten (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva).

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 456,18 mio en bestaan voor EUR 428,02 mio uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 4,17 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen EUR 85,27 mio en bestaan voor EUR 21,07 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,81 mio, geraamde belastingsschulden voor EUR 0,59 mio, te ontvangen facturen voor EUR 6,17 mio en exit taksen ten belope van EUR 13,22 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 42,60 mio.

Andere kortlopende verplichtingen zijn gestegen van EUR 15,37 mio tot EUR 15,63 mio en bestaan vooral uit de schulden voor de verdere verwerving van de aandelen van Mijn Retail NV die nog niet in het bezit zijn van Retail Estates.

Per 31 maart 2016 bedraagt de gemiddelde interestvoet 3,64%.

12.2.4.8. Winst-en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met EUR 8,97 mio, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2015-2016 (EUR 7,25 mio) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (EUR 2,13 mio). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het

nettohuurresultaat met EUR 0,20 mio. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met EUR 0,30 mio. De impact van contracthernieuwingen bedraagt EUR 0,12 mio. Verder is er nog de impact van korting, leegstand en indexatie (EUR -0,02 mio).

De vastgoedkosten bedragen EUR 4,50 mio en zijn gestegen met EUR 1,14 mio, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en commerciële kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille. De algemene kosten van de vennootschap bedragen EUR 2,84 mio, een lichte daling van EUR 0,04 mio ten opzichte van vorig jaar.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt EUR 0,34 mio. Deze winst is het resultaat op de verkoop van EUR 11,46 mio panden (reële waarde). We verwijzen naar paragraaf “Desinvesteringen” in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt EUR 10,22 mio en is vooral te verklaren door de verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen.

Het financieel resultaat bedraagt EUR 21,77 mio ten opzichte van EUR 17,13 mio vorig jaar. De daling van de gemiddelde interestvoet van 4,35% naar 3,64% compenseert de stijging van de interestlast door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille. De stijging van de totale lasten zijn het gevolg van de wijziging in de reële waarden die niet als een kasstroom definiëren (IAS 39 resultaat). 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 EUR 36,47 mio ten opzichte van EUR 28,63 mio vorig jaar.

12.2.5. Boekjaar 2014-2015 in vergelijking met boekjaar 2013-2014

12.2.5.1. Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.15	31.03.14
Aantal winkelpanden	554	548
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m ²	611.076	570.870
Geschatte reële waarde in EUR	837.121.000	745.916.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	857.862.000	764.193.000
Gemiddelde huurprijs per m ²	92,48	90,78
Bezettingsgraad	98,78%	98,17%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen	381.212.000	356.524.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)	51,54%	49,10%
RESULTATEN	31.03.15	31.03.14
Nettohuurresultaat	52.706.000	47.024.000
Vastgoedresultaat	52.334.000	46.761.000
Vastgoedkosten	-3.362.000	-3.044.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.888.000	-2.400.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	46.084.000	41.316.000
Portefeuilresultaat	6.610.000	3.496.000
Operationeel resultaat	52.694.000	44.812.000
Financieel resultaat	-17.128.000	-15.787.000
Nettoresultaat	35.238.000	28.568.000
Epri resultaat (excl. portefeuilresultaat)	28.628.000	25.072.000

12.2.5.2. Investerings- winkelparken

A. Beringen (Mijn Retail NV)

Op 10 april 2014 sloten Retail Estates en be-MINE NV een samenwerkingsovereenkomst met het oog op de realisatie van een winkelpark met een bruto bebouwde oppervlakte van 18.000m². De partners hebben hiervoor op 27 mei 2014 een projectvennootschap “Mijn Retail NV” opgericht.

Volgende retailers zijn de voornaamste huurders op de site te Beringen: Brico, Albert Heijn, AVA Papierwaren, Vanden Borre, Lola&Liza, Bent, ZEB, Maxi Zoo, Chaussea, Bel&Bo en H&M. De investeringswaarde van de gebouwen bedroeg ongeveer EUR 29 mio en het winkelpark levert een verwacht jaarlijks bruto huurincasso van EUR 1,85 mio. Op 31 maart 2015 werd

in totaal EUR 3,26 mio geïnvesteerd in de bouw van deze winkelpanden. De totale investering bestaat uit de uitgevoerde werken enerzijds en de afrekening van de variabele prijs met betrekking tot de aandelen Mijn Retail anderzijds. Er werden hieropvolgend nog extra investeringswerken uitgevoerd die ongeveer EUR 8,41 mio bedragen.

B. Erembodegem (uitbreiding en verbouwing distributiecentrum)

Op 1 juni 2014 werd de uitbreiding en verbouwing van het distributiecentrum van Brantano NV te Erembodegem opgeleverd. De bijkomende investering die door Retail Estates gerealiseerd werd, bedraagt EUR 5,08 mio. Voor de vernieuwde site werd een huurovereenkomst afgesloten voor een nieuwe onopzegbare periode van 10 jaar aan een jaarlijkse huurprijs van EUR 1,12 mio.

C. Wetteren (Frunpark Wetteren NV) – Oudenaarde (Gentpoort NV)

Retail Estates heeft op 14 juli 2014 de exclusieve controle verworven over Frun Park Wetteren NV en Gentpoort NV, die eigenaar zijn van de winkelparken respectievelijk gelegen te Wetteren en Oudenaarde.

Het winkelpark te Wetteren is sinds zijn opening in 2008 een vaste waarde in de regio tussen Gent en Aalst door zijn strategische ligging op de kruising van de Gentessteenweg met de Oosterzelesteenweg in de onmiddellijke nabijheid van de afrit Wetteren van de E40. Het winkelpark bestaat uit 14 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 10.423m² en levert een bruto huurincasso op jaarbasis op van EUR 1,30 mio. Alle winkelpanden zijn verhuurd. Het betreft een typische “out-of-town”-locatie bestaande uit non-food retailers met een ruim verzorgingsgebied.

Het winkelpark te Oudenaarde is gelegen in de buitenwijken van de stad Oudenaarde op een voormalige industriële site. Het is een voorbeeld van een “edge-of-town”-locatie die afgestemd is op een lokaal stedelijk verzorgingsgebied. De aanwezige winkelformules richten zich op de dagelijkse noden van de consument. De belangrijkste huurders zijn Albert Heijn, Kruidvat, Blokker en C&A. Het winkelpark bestaat uit 10 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 7.963m² en levert een bruto huurincasso op jaarbasis op van EUR 0,67 mio.

D. Verwerving 14 winkelpanden

Retail Estates sloot op 14 oktober 2014 een kaderovereenkomst met Orchestra-Prémaman Belgium NV met het oog op de verwerving van de eigendom van 14 winkelpanden voor een investeringswaarde van EUR 34,59 mio en een verwacht huurincasso van EUR 2,18 mio. Deze transactie bestaat uit twee luiken: (i) de aankoop van 8 winkelpanden en (ii) de inbreng in natura van 6 winkelpanden.

In uitvoering van het eerste luik, werden op 29 oktober 2014 reeds 7 winkelpanden aangekocht. Deze aankoop vertegenwoordigt een investering van EUR 12,95 mio.

Op 28 november 2014 werd het tweede luik van de transactie gedeeltelijk uitgevoerd, en werden 5 winkelpanden bij wijze van inbreng in natura ingebracht in het kapitaal van de vennootschap, waarbij door de raad van bestuur 269.062 nieuwe aandelen werden uitgegeven, binnen het kader van de bevoegdheden die aan de raad van bestuur verleend zijn inzake het toegestaan kapitaal. De totale inbrengwaarde voor deze 5 winkelpanden bedraagt EUR 14,80 mio en vertegenwoordigt een verhoging van het maatschappelijk kapitaal met EUR 6,05 mio (het saldo, EUR 8,74 mio, wordt toegewezen aan de balanspost ‘uitgiftepremies’).

Aldus werd voor wat 12 van de 14 te verwerven winkelpanden betreft de transactie uitgevoerd conform de kaderovereenkomst van 14 oktober 2014, zoals deze bekendgemaakt werd in de persmededeling van 15 oktober 2014. Twee winkelpanden werden nog niet verworven gelet op verplichtingen in hoofde van de OVAM-reglementering waaraan nog niet werd voldaan. De overdracht van deze twee panden werd in afwachting hiervan uitgesteld.

E. Wilrijk (aankoop winkelpand)

Op 27 oktober 2014 werd een winkelpand gelegen te Wilrijk, langs de Boomsesteenweg, aangekocht voor een totale investering van EUR 4,24 mio. Dit pand is verhuurd aan een huurprijs op jaarbasis van EUR 0,26 mio en is in gebruik als een winkelvestiging onder de handelsnaam GAMMA (doe-het-zelf zaak).

F. Marche-en-Famenne (aankoop saldo mede-eigendom)

Op 30 januari 2015 werd het saldo van 25% in de mede-eigendom aangekocht van een winkel, verhuurd aan H&M, in het winkelpark ‘Espace de la Famenne’ te Marche-en-Famenne, en dit voor EUR 0,52 mio. De bijkomende jaarlijkse huurinkomsten bedragen EUR 0,09 mio.

G. Jemappes (aankoop winkelcomplex)

Op 24 februari 2015 werd een winkelcomplex bestaande uit drie winkels gelegen te Jemappes, aangekocht voor EUR 4,50 mio. Deze winkels zijn verhuurd aan e5 mode, Chaussea en Basic Fit. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen EUR 0,33 mio.

H. Hoboken (aankoop winkelpand)

Op 3 maart 2015 werd een winkelpand te Hoboken van ca. 1.450m², verhuurd aan Gamma, aangekocht voor EUR 1,90 mio. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen EUR 0,14 mio.

I. Brugge (aankoop grond)

Op 26 maart 2015 is Retail Estates overgegaan tot de aankoop van het perceel grond te Brugge, Veemarktstraat 3, waarop de vennootschap reeds eerder een opstalrecht verkregen had. In het kader van dit opstalrecht werd het winkelpark V-Mart, met 10 winkelpanden, opgericht. Het opstalrecht, met een duur van 36 jaar, had een aanvang genomen op 5 juli 2011. Ingevolge akte van 26 maart 2015 werd Retail Estates eigenaar van voormelde grond zodat er een einde kwam aan deze opstalovereenkomst en behoort de volle eigendom voortaan toe aan de vennootschap. De aankoop werd gerealiseerd mits een investering van EUR 3,23 mio.

Bovenstaande verwervingen zijn in lijn met de reële waarde van de betrokken winkelpanden of –parken.

12.2.5.3. Projectontwikkeling en Optimalisatie vastgoedportefeuille

Retail Estates NV besteedt veel aandacht aan de wijzigende behoeften van zijn huurders inzake winkelloppervlakte. 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 winkelloppervlakte; 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. In het voorbije boekjaar werd zo het pand te Kortrijk dat Giks Mode en Torfs delen, zowel uitgebreid als van een nieuwe gevel voorzien. Deze investering ligt in de lijn van de facelift die het aangrenzende shopping center heeft ondergaan en helpt onze huurders zich te profileren tegenover de consument.

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.

Op 31 maart 2015 bedraagt het totaalbedrag van de projectontwikkelingen EUR 34,17 mio. We onderscheiden 3 soorten projecten: speculatieve grondposities (de zogenaamde “landbank”), deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht worden. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 31 maart 2015 bedroegen de speculatieve grondposities EUR 1,36 mio, de projecten in aanvraag EUR 6,14 mio en de projecten in uitvoering EUR 26,67 mio.

A. Projecten in aanvraag – overzicht van de belangrijkste projecten

De Vennootschap wenst te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit voor haar eigen rekening ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes in de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m² te voorzien, met een verwachte bijkomende investering van 12 mio EUR. De realisatie wordt verwacht tegen februari 2019.

Verder heeft de vennootschap een aanvraag lopen voor de renovatie van een pand in Tienen. Het betreft een gebouw van 2.000 m².

B. Projecten in uitvoering – overzicht van de belangrijkste projecten

In Erpent is de Vennootschap een winkelpand ten belope van 951 m² aan het bouwen. Dit winkelpark zal verhuurd worden aan Auping.

In Winterslag is een uitbreiding van een bestaand Aldi-filiaal momenteel in uitvoering.

Het belangrijkste project in uitvoering op 31 maart 2015 betreft het retailpark be mine - Boulevard in Beringen. We verwijzen naar 12.2.4.2.C voor meer info.

C. Opgelevering projecten

De uitbreiding van het winkelpand van Aldi in Aiseau-Presles, in de periferie van Charleroi werd uitgevoerd en opgeleverd. De oorspronkelijke ruimte werd eerst uitgebreid met 242m² die gerecupereerd werd van de aangrenzende winkelruimte van een Eldi-verkooppunt en vervolgens met 121m² nieuwbouw. Deze verbouwing laat Aldi toe een ruimer aanbod aan non-foodproducten en een nieuwe bakkerijafdeling te combineren met haar oorspronkelijke, verouderde en te kleine winkelpand. De reële waarde bij oplevering bedroeg 2,26 mio EUR.

12.2.5.4. Desinvesteringen

Op 4 april 2014 werd de Luxemburgse vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl verkocht voor een bedrag van EUR 8,22 mio. Op de gebouwen in deze vennootschap werd een netto meerwaarde (na aftrek van de makelaarskosten) van EUR 0,19 mio gerealiseerd.

Het voorbije boekjaar werden 9 winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van EUR 8,08 mio. Op deze gebouwen werd een netto meerwaarde van EUR 0,29 mio gerealiseerd.

De verkochte panden zijn gelegen te Genval (1 pand, 420m²), Wanze (1 pand, 1.000m²), Tienen (1 pand, 1.368m²), Gosselies (1 pand, 1.384m²), Maasmechelen (1 pand, 870m²), Hoei (2 panden, 1.500m²) en Bilzen (2 panden, 750m²). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop EUR 7,79 mio.

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

12.2.5.5. Investerings conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2014-2015 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van EUR 84,75 mio van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met EUR 2,17 mio in boekjaar 2014-2015 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2014 zouden de huurinkomsten met EUR 4,39 mio gestegen zijn.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in de kapitaalmarkt) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...). De verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen die wordt toegepast bij nieuwe investeringen ligt tussen 50% en 55% zodat de schuldgraad die werd vooropgesteld door de raad van bestuur gerespecteerd wordt.

12.2.5.6. Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van EUR 745,92 mio naar EUR 837,12 mio. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met EUR 99,41 mio en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van EUR 9,19 mio. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van EUR 4,38 mio naar EUR 4,82 mio. 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 EUR 5,91 mio activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2014-2015 en voor EUR 5,47 mio activa verkocht.

De vlottende activa bedragen EUR 9,84 mio en bestaan voor EUR 4,82 mio uit activa aangehouden voor verkoop, voor EUR 1,17 mio uit handelsvorderingen, voor 1,40 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor EUR 1,47 mio uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor EUR 0,98 mio uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt EUR 381,21 mio. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2015 EUR 170,09 mio, een stijging van EUR 6,05 mio ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal EUR 166,90 mio. Er werden in het boekjaar 2014-2015 269.062 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van EUR 93,09 mio naar EUR 101,84 mio. De reserves bedragen EUR 77,23 mio en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (EUR 88,76 mio), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (EUR 24,41 mio), beschikbare reserves (EUR 9,10 mio), wettelijke

reserves (EUR 0,41 mio) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (EUR -20,86 mio) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (EUR -24,59 mio). De groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates. De openbare GVV classificeert de renteswaps als een kasstroomindekking waarbij is vastgesteld dat de indekkingen effectief waren, dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de kortetermijnrente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt EUR 35,24 mio en bestaat voor EUR 28,63 mio uit EPRA resultaat en EUR 6,61 mio resultaat op de portefeuille.

De langlopende verplichtingen bedragen EUR 379,22 mio en bestaan voor EUR 340,38 mio uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomindekkingen (renteswaps), uitgestelde belastingen en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest NV die nog niet in het bezit zijn van Retail Estates.

De kortlopende verplichtingen bedragen EUR 87,01 mio en bestaan voor EUR 10,02 mio uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van EUR 0,80 mio, geraamde belastingsschulden voor EUR 0,70 mio, te ontvangen facturen voor EUR 4,12 mio en exit taksen ten belope van EUR 4,07 mio. De kortlopende financiële schulden bedragen EUR 57,21 mio.

Andere kortlopende verplichtingen zijn gestegen van EUR 0,086 mio tot EUR 15,37 mio. De stijging is te verklaren door de schulden voor de verdere verwerving van de aandelen van Mijn Retail NV die nog niet in het bezit zijn van Retail Estates.

Per 31 maart 2015 bedraagt de gemiddelde interestvoet 4,35%.

12.2.5.7. Winst-en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met EUR 5,68 mio, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2014-2015 (EUR 2,17 mio) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (EUR 3,47 mio). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met EUR 0,75 mio. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met EUR 0,08 mio. De impact van contracthernieuwingen bedraagt EUR 0,16 mio. Verder is er nog de impact van korting, leegstand en indexatie (EUR +0,71 mio).

De vastgoedkosten bedragen EUR 3,36 mio en zijn gestegen met EUR 0,32 mio, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en commerciële kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille. De algemene kosten van de vennootschap bedragen EUR 2,89 mio, een stijging van EUR 0,49 mio ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door de niet-recurrente kost in het kader van de statutenwijziging met betrekking tot de omzetting naar het statuut van GVV, niet-recurrente handlichtingskosten naar aanleiding van de fusie van de dochtervennootschap Ducova BVBA met de GVV en een stijging van de beurs- en noteringskosten door een verhoging van de beurstaks.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt EUR 0,48 mio. Deze winst is het resultaat op de verkoop van EUR 7,79 mio panden (reële waarde). We verwijzen naar paragraaf "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt EUR 6,13 mio en is vooral te verklaren door de verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen.

Het financieel resultaat bedraagt EUR 17,13 mio ten opzichte van EUR 15,79 mio vorig jaar. De interestkosten zijn hoger dan vorig jaar door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille.

Het EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt EUR 28,63 mio ten opzichte van EUR 25,07 mio vorig jaar.

12.3. Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep

12.3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop van twee winkelpanden Cruquius, de ondertekening van een overeenkomst onder opschortende voorwaarde met het oog op de verwerving van een retail park gelegen aan de rand van één van de 4 grootsteden die samen de “Randstad Holland” uitmaken, en de mogelijke desinvestering van het retailpark te Zwolle: hiervoor wordt verwezen naar het persbericht van 29 maart 2018 – “20 jaar Retail Estates op Euronext – Bijkomende investeringen in Nederlandse retailparken”, dat door middel van verwijzing werd geïncorporeerd in dit Prospectus (zie Hoofdstuk 3.5 “Documenten opgenomen door middel van verwijzing”).

Kapitaalverhoging door inbreng in natura Libramont: hiervoor wordt verwezen naar het persbericht van 30 maart 2018 – “Kapitaalverhoging door inbreng in natura van 5 winkelpanden”, dat door middel van verwijzing werd geïncorporeerd in dit Prospectus (zie Hoofdstuk 3.5 “Documenten opgenomen door middel van verwijzing”).

Kapitaalverhoging door inbreng in natura Herstal: hiervoor wordt verwezen naar het persbericht van 30 maart 2018, “Kapitaalverhoging door inbreng in natura van 5 winkelpanden”, dat door middel van verwijzing werd geïncorporeerd in dit Prospectus (zie Hoofdstuk 3.5 “Documenten opgenomen door middel van verwijzing”).

12.3.2. Voornaamste trends sinds het begin van het boekjaar

Net zoals in de vorige jaren verwacht Retail Estates NV dat het dividend voor het boekjaar 2018/2019 zal groeien in lijn met voorgaande jaren (i.e., t.o.v. het voorgestelde jaardividend voor het boekjaar 2017/2018 van EUR 3,60 bruto, waarover de jaarvergadering van 23 juli 2018 zal besluiten, zie in dit kader eveneens Hoofdstuk 6.2.2, “Dividenden”) zodat het minimaal inflatiebestendig is. De Vennootschap verwacht dat de uitkeringsgraad (“pay-out ratio”) minder dan 100% zal bedragen. Indien de bedrijfskasstroom voor het boekjaar 2018/2019 (tegen de huidige verwachtingen in) onvoldoende zou zijn om dit dividend mogelijk te maken, kan de Vennootschap indien zij dit wenst putten uit de beschikbare reserves (in de zin van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen). De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geenszins een winstverwachting inhoudt.

12.4. DIVIDENDUITKERINGSBELEID IN DE LAATSTE DRIE BOEKJAREN

Gegevens per Aandeel	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015
Aantal Aandelen	9.008.208	8.866.320	7.559.473
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8.907.915	8.627.562	7.381.081
Nettoresultaat per Aandeel (EUR)	5,85	4,87	4,77
Uitkeringspercentage (%)	85,02	89,23	86,49
Brutodividend (EUR)	3,30	3,20	3,10
Dividendrendement (EUR)	4,48%	4,28%	4,22%
Nettodividend (EUR)	2,310	2,336	2,325
EPRA resultaat per Aandeel (EUR)	4,39	4,23	3,88

Retail Estates NV heeft de voorbije drie jaren het dividend laten groeien a rato van 3,13 tot 3,23% per jaar, zodat het minimaal inflatiebestendig was. De statutaire uitkeringsgraad lag in die periode tussen 85,02% en 89,23 %. De lage uitkeringsgraad in de voorbije jaren heeft voor een aangroei gezorgd van de beschikbare reserves. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.2.2, “Dividenden”, voor wat betreft het voorgestelde jaardividend voor het boekjaar 2017/2018 en naar Hoofdstuk 12.3, “Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep”

12.5. GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

De Vennootschap is op 31 december 2017 eiser in tien incassodossiers, ten belope van een totaal bedrag van EUR 0,21 mio. Het betreft vorderingen die als oninbaar werden geboekt per 31 december 2017, maar waar de Vennootschap alsnog hoopt tot recuperatie van (het geheel of een gedeelte van) de vordering te kunnen overgaan. Dit bedrag dat eventueel als oninbaar kan worden beschouwd, dient vergeleken te worden met het totaal van het incasso (zijnde huurinkomsten verhoogd met de recuperatie van huurlasten en belastingen) die in dezelfde periode (1 april 2017 - 31 december 2017) EUR 60,61 mio bedroeg. Als verweerder is de Vennootschap niet betrokken in geschillen die een materiële impact op de jaarrekening zouden kunnen hebben.

Sinds 31 december 2017 tot op Datum van dit Prospectus zijn daar drie incassodossiers bijgekomen.

13. BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

13.1. Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Retail Estates NV op Datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen

Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.4.2, “Structuur en organisatie”.

13.2. Stemrecht van de aandeelhouders

Elk Aandeel heeft recht op één stem. De aandeelhouders van de Vennootschap van wie transparantieverklaringen werden ontvangen hebben geen preferente stemrechten.

13.3. Controle uitgeoefend op Retail Estates NV

Op dit ogenblik wordt over Retail Estates NV geen controle uitgeoefend in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen.

13.4. Controlewijziging

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

14. BELANGRIJKE CONTRACTEN

14.1. Overeenkomsten met betrekking tot de aandelen in dochtervennootschappen

Voor een bespreking van de overeenkomsten met betrekking tot de aandelen in bepaalde dochtervennootschappen van de Vennootschap (optiecontracten), wordt verwezen naar Hoofdstukken 7.4.1.2 “Blován NV” en 7.4.1.3 “Heerzele NV”.

15. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De Vennootschap heeft geen transacties met verbonden partijen (zoals gedefinieerd onder IFRS) gesloten gedurende de boekjaren 2014/2015, 2015/2016 en 2016/2017, noch in de periode tussen 1 april 2017 en 31 december 2017, noch in de periode tussen 1 januari 2018 en de Datum van het Prospectus.

16. DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN VAN HET PROSPECTUS

Aanbod	De openbare aanbieding in België tot inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die Bestaande Aandeelhouders aanhouden dan wel die beleggers hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht.
Aandelen	De gewone aandelen, uitgegeven door Retail Estates NV, die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder vermelding van de nominale waarde.
AFM	de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten.
Belfius Bank	Belfius Bank NV, de naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel onder nummer 0403.201.185.
Bestaande Aandeelhouders	Houders van Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 9.489.661 Bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, die de vorm hebben van aandelen op naam of in gedematerialiseerde vorm worden aangehouden.
Blovan NV	Blovan NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0458.582.445 (RPR Brussel).
Commissaris of PwC	De commissaris van Retail Estates NV vanaf de algemene vergadering van de Vennootschap van 3 juli 2015, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, kantoor houdend te Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe en ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren.
Coöperatieve Leiderdorp Invest	Coöperatieve Leiderdorp Invest U.A., een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met maatschappelijk zetel te Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp, en geregistreerde bij de kamer van koophandel onder nummer 69011052.
Cruquius Invest N.V.	Cruquius Invest N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijk zetel te Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp, en geregistreerde bij de kamer van koophandel onder nummer 70291713.
Datum van het Prospectus	10 april 2018.
Deloitte	De commissaris van Retail Estates NV tot de algemene vergadering van de Vennootschap van 3 juli 2015, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.
Excedentair Bedrag	De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips gedurende de Private Plaatsing na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van welke aard ook die door de Vennootschap zijn gedaan, vermeld in Hoofdstuk 8.1.3, "Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan".
Finsbury Properties	Finsbury Properties NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0422.753.516 (RPR Brussel).
FSMA	De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
Groep	De Vennootschap en haar dochtervennootschappen (op Datum van dit Prospectus: Retail Warehousing Invest NV, Blovan NV, Heerzele NV, Librajem BVBA (voorheen Prometra BVBA), Finsbury Properties NV, NS Properties BVBA, Retail Estates Nederland B.V., Coöperatieve Leiderdorp Invest U.A., Cruquius Invest N.V., Heerlen I Invest N.V., Heerlen II Invest N.V. en Zwolle Invest N.V.).

GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in de GVV-Wet.
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals recent gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.
Heerlen I Invest N.V.	Heerlen I Invest N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijk zetel te Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp, en geregistreerd bij de kamer van koophandel onder nummer 70294119.
Heerlen II Invest N.V.	Heerlen II Invest N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijk zetel te Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp, en geregistreerd bij de kamer van koophandel onder nummer 70294658.
Heerzele	Heerzele NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijk zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0507.756.594 (RPR Brussel).
ING België	ING België NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, en met ondernemingsnummer 0403.200.393 (RPR Brussel)
Inschrijvingsperiode	De periode van 12 april 2018 (vanaf 9u00) tot en met 23 april 2018 (16u00) waarin op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven met Onherleidbaar Toewijzingsrecht.
Inschrijvingsratio	1 Nieuw Aandeel voor 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten.
Inschrijvingsprijs	De prijs waartegen op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven, zijnde EUR 65,00.
KBC Securities	KBC Securities NV, een beursvennootschap met de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 2, en met ondernemingsnummer 0437.060.521 (RPR Brussel).
KB van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (zoals gewijzigd).
Kempen & Co	Kempen & Co N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijke zetel te 1077 WZ Amsterdam, Beethovenstraat 300 (Nederland), en geregistreerd bij de kamer van koophandel van Amsterdam onder nr. 34186722.
Librajem	Librajem BVBA (voorheen Prometra BVBA), een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0435.813.179 (RPR Brussel).
Managers	KBC Securities NV en Belfius Bank NV.
Nieuwe Aandelen	Maximaal 1.897.932 nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting worden uitgegeven.
NS Properties	Een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Rue Neuve 28, 4280 Hannut (België), en met ondernemingsnummer 0845.603.438 (RPR Luik, afdeling Huy).
Onherleidbaar Toewijzingsrecht	De onherleidbare toewijzingsrechten (in de zin van artikel 26, §1 van de GVV-Wet) gekoppeld aan de Bestaande Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht door een GVV, evenredig met het deel van het kapitaal dat die Bestaande Aandelen vertegenwoordigen: 5 Bestaande Aandelen geven recht op 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten vertegenwoordigd door coupon nr. 25 en dus het recht om in te schrijven op 1 Nieuw Aandeel in het kader van het Aanbod.

Plaatsingsovereenkomst	De nog af te sluiten overeenkomst tussen de Vennootschap en de Managers met betrekking tot, onder meer, de verbintenis van elk van de Managers om de Verrichting voor een bepaald percentage te onderschrijven door inschrijving op, en betaling van, alle Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting (behalve de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven (zie Hoofdstuk 8.2.3, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap”), met het oog op de onmiddellijke doorlevering van de Nieuwe Aandelen aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting, wordt gewaarborgd.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten (zoals gewijzigd).
Private Plaatsing	De vrijgestelde private plaatsing van Scrips in de vorm van een "accelerated bookbuilding" of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek, uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met Regulation S van de US Securities Act.
Prospectus	Dit document (met inbegrip van de documenten die erin worden opgenomen door verwijzing), opgesteld in verband met de Verrichting, zoals door de FSMA goedgekeurd overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006.
Raad van Bestuur	De raad van bestuur van de Vennootschap.
REIT	Real Estate Investment Trust.
Retail Estates Nederland	Retail Estates Nederland B.V., een besloten vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijke zete te Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp, en geregistreerd bij de kamer van koophandel onder nummer 69011281.
Retail Estates NV of de Vennootschap	Retail Estates, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare GVV), die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met de vorm van een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel. +32(0)2 568 10 20), met ondernemingsnummer 0434.797.847 (RPR Brussel) en met Legal Entity Identifier (“LEI”) 5493007C05W50BFG7L21.
Retail Warehousing Invest NV	Retail Warehousing Invest, naamloze vennootschap, institutionele GVV naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat, en met ondernemingsnummer 0478.433.001 (RPR Brussel).
Scrips	De effecten die de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode vertegenwoordigen, en die in het kader van een Private Plaatsing door de Managers worden aangeboden aan beleggers. Door de uitoefening volgens de voorwaarden beschreven in het Prospectus van deze effecten, kan op Nieuwe Aandelen worden ingeschreven.
Verrichting	Het Aanbod en de Private Plaatsing.
US Securities Act	De US Securities Act van 1933 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).
Wetboek van vennootschappen	Het Belgisch Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999 (zoals gewijzigd).
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (zoals gewijzigd).
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen (zoals gewijzigd).
Zwolle Invest N.V.	Zwolle Invest N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijk zetel te Meubelplein 11, 2353EX Leiderdorp, en geregistreerd bij de kamer van koophandel onder nummer 70289492.

17. BIJLAGEN

17.1. VOORSTELLINGSBASIS

De bijgevoegde geconsolideerde balans, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd, (samen de “tussentijdse financiële informatie”) voor de periode van 9 maanden eindigend op 31 december 2017 is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met de International Financial Reporting standards zoals geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en zoals weergegeven in de tussentijdse financiële verslaggeving per 30 september 2017. De verdere toelichtingen zoals weergegeven in de tussentijdse financiële informatie per 30 september 2017 zijn niet bijgewerkt per 31 december 2017 aangezien Retail Estates NV meent dat er geen belangrijke gebeurtenissen hebben plaatsgevonden in de tussentijd.

17.2. NEGEN MAANDEN-CIJFERS PER 31 DECEMBER 2017

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.12.2017	31.12.2016
Huurinkomsten	55 546 184,70	49 240 766,33
Met verhuur verbonden kosten	-93 256,30	-507 068,95
Netto huurresultaat	55 452 928,40	48 733 697,38
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
recuperatie huurlasten en belastingen	5 472 040,03	4 841 425,19
huurlasten en belastingen	-6 040 003,94	-5 219 929,80
Andere met huur verbonden kosten en opbrengsten	-16 819,61	-92 855,94
Vastgoedresultaat	54 868 144,88	48 262 336,83
Totaal technische kosten	-2 082 478,19	-1 650 301,94
Totaal commerciële kosten	-480 000,85	-290 499,46
Totaal kosten en taksen van nt verhuurde gebouwen	-252 021,45	-231 446,55
Totaal Beheerskosten vastgoed	-1 474 686,02	-1 449 555,20
Andere VG kosten	7 975,52	56 082,79
Vastgoedkosten	-4 281 210,99	-3 565 720,36
Operationeel vastgoedresultaat	50 586 933,89	44 696 616,47
Algemeen kosten van de vennootschap	-3 197 146,96	-2 204 466,10
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	47 389 786,93	42 492 150,37
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	109 877,83	56 415,61
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4 604 248,38	10 002 721,76
Operationeel resultaat	42 895 416,38	52 551 287,74
Financiële opbrengsten	93 610,66	83 619,12
Totaal Intrestkosten	-12 866 509,58	-14 014 864,93
Totaal andere financiële kosten	-49 162,72	-38 184,54
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		
Variatie in de reële Waarde	508 692,36	-1 514 707,59
WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.12.2017	31.12.2016
Financieel resultaat	-12 313 369,28	-15 484 137,94
Resultaat vóór belastingen	30 582 047,10	37 067 149,80
Belastingen	-661 309,18	-476 495,44
Nettoresultaat	29 920 737,92	36 590 654,36
EPRA Resultaat	33 906 416,11	28 046 224,58

RESULTAAT PER AANDEEL	31.12.2017	31.12.2016
Aantal gewone aandelen in omloop	9 382 612	9 008 208
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9 313 986	8 875 091
Nettowinst per gewoon aandeel	3,21	4,12
EPRA resultaat per aandeel	3,64	3,16

17.3. OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31/12/17	31/12/16
Nettoresultaat	29 921,00	36 591,00
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-1 427,00
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	4 107,00	7 821,00
GLOBAAL RESULTAAT	34 028,00	42 985,00

17.4. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.12.2017	31.03.2017
Immateriële vaste activa	140	346
Vastgoedbeleggingen	1 305 313	1 052 536
Projectontwikkeleing	23 816	18 825
Andere materiële vaste activa	2 195	2 134
Financiële vaste activa	-	-
Vordering financiële leasing	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	518	518
Vaste Activa	1 333 012	1 075 389
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	29 320	5 691
Handelsvorderingen	3 075	938
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1 361	3 160
Kas en kasequivalenten	4 296	978
Overlopende rekeningen	849	1 181
Vlottende activa	38 901	11 948
TOTAAL ACTIVA	1 371 913	1 087 338

SCHULDEN (in duizenden €)	31.12.2017	31.03.2017
Eigen vermogen		
Eigen vermogen toe te rekenen aan de aandeelhouders van de groep		
Kapitaal	205 970	197 603
Uitgiftepremies	173 441	157 529
Reserves	134 192	107 702
Resultaat	29 921	52 136
Eigen vermogen	543 524	514 970
Minderheidsbelangen	-	-
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de groep	543 524	514 970
Verplichtingen		
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	713 616	485 330
Andere langlopende verplichtingen	21 305	25 896
Langlopende verplichtingen	734 921	511 226
Schulden op korte termijn		
Financiële schulden op korte termijn		
Kredietinstellingen	76 980	30 909
Kortlopende financiële schulden	76 980	30 909
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9 031	11 976
Andere kortlopende verplichtingen	317	11 504
Overlopende rekeningen	7 140	6 754
Kortlopende verplichtingen	93 468	61 143
Verplichtingen	828 389	572 369
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 371 913	1 087 338

SCHULDGRAAD	31.12.2017	31.03.2017
Nettoactiefwaarde IFRS	57,93	57,17
Nettoactiefwaarde EPRA	59,48	59,29
Nettoactiefwaarde per aandeel excl. Dividend excl. IAS 39	61,81	58,96

17.5. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)

	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies
Balans volgens IFRS op 31 maart 2016	194 545	151 498
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017		
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves		
- Reclassificatie tussen reserves		
- Dividenden boekjaar 2015-2016		
- Kapitaalverhoging		
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	3193	6 030
- Minderheidsbelangen		
- Kosten van kapitaalverhoging	-88	
- Overige		
- Totaalresultaat 31/12/2016		
Balans volgens IFRS op 31 december 2016	197 650	157 528
Balans volgens IFRS op 31 maart 2017	197 603	157 529
- Nettoresultaatverwerking 2017-2018		
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves		
- Reclassificatie tussen reserves		
- Dividenden boekjaar 2016-2017		
- Kapitaalverhoging		
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	8424	15 912
- Minderheidsbelangen		
- Kosten van kapitaalverhoging	-57	
- Overige		
- Totaalresultaat 31/12/2017		
Balans volgens IFRS op 31 december 2017	205 970	173 441

Reserves *	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal Eigen Vermogen
86 093	42 035		474 171
10 216	-10 216		0
3 447	-3 447		0
			0
	-28 372		-28 372
			0
			9 223
			0
			-88
-160			-160
6 394	36 591		42 985
105 990	36 591		497 757
107 705	52 136		514 973
13 610	-13 610		0
8 799	-8 799		0
			0
	-29 727		-29 727
			0
			24 336
			0
			-57
-31			-31
4 107	29 921		34 028
134 190	29 921		543 524

* Detail van de reserves (in duizenden €)

	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Beschikbare reserves
Balans volgens IFRS op 31 maart 2016	1 074	91 728	11 972
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017			
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		10 216	
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			
- Reclassificatie tussen reserves	-942	-499	1 441
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
- Minderheidsbelangen			
- Kosten van kapitaalverhoging			
- Overige		-160	
- Totaalresultaat 31/12/2016			
Balans volgens IFRS op 31 december 2016	133	101 285	13 413
Balans volgens IFRS op 31 maart 2017	133	101 285	13 413
- Nettoresultaatverwerking 2017-2018			
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		13 610	
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			
- Reclassificatie tussen reserves		-1 522	1 522
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
- Minderheidsbelangen			
- Kosten van kapitaalverhoging			
- Overige	1		
- Totaalresultaat 31/12/2017			
Balans volgens IFRS op 31 december 2017	134	113 373	14 935

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
-24 942	-5 556	-17 604	29 419	86 091
		-4 995	4 995	10 216
			3 447	3 447
				0
				0
				0
				0
				-160
-1 427	779	7 042		6 394
-26 369	-4 777	-15 557	37 861	105 990
-26 703	-4 032	-14 253	37 861	107 705
		-869	869	13 610
			8 799	8 799
				0
				0
				0
				0
94			-126	-31
	859	3 248		4 107
-26 609	-3 173	-11 874	47 403	134 190

17.6. LEXICON - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Doel
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva).	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Resultaat op de portefeuille	Het 'Resultaat op de portefeuille' omvat volgende elementen: - 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'; - 'Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa'; - 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'; en - 'Ander portefeuilleresultaat'.	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
Gewogen gemiddelde interestkost	De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	Het eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.	Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Geeft de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf weer. Deze maatstaf geeft weer in hoeverre de uitkering van dividenden ondersteund wordt door de kernactiviteiten.
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	Betreft een aanpassing van de IFRS NAW zodat relevante informatie over de reële waarde van de activa aan de aandeelhouders kan worden meegegeven.

Operationele marge	31.12.2017	31.12.2016
(in duizenden €)		
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	47 390	42 492
Nettohuurresultaat (B)	55 453	48 734
Operationele marge (A/B)	85,46%	87,19%

Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	31.12.2017	31.12.2016
(in duizenden €)		
Financieel resultaat (A)	-12 313	-15 484
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	508	-1 515
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-12 821	-13 969

Resultaat op de portefeuille	31.12.2017	31.12.2016
(in duizenden €)		
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	110	56
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	-6 283	10 209
Ander portefeuilleresultaat (D)	1679	-206
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	-4 494	10 059

Gewogen gemiddelde interestkost	31.12.2017	31.12.2016
(in duizenden €)		
Interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	15 850 492,36	17 214 109,19
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (B)	569 308 169,00	493 725 935,00
Gewogen gemiddelde interestkost (A/B)	2,78%	3,49%

Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	31.12.2017	31.03.2017
(in €)		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	543 524 125	514 969 624
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-45 811 291	-26 703 389
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-14 537 744	-19 152 757
Vooropgesteld brutodividend (D)	23 925 661	29 727 086
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	9 382 612	9 008 208
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	61,81	58,96

EPRA Resultaat	31.12.2017	31.12.2016
(in duizenden €)		
Netto resultaat (A)	29 921	36 591
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-4 604	10 003
Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen (C)	110	56
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. (D)	509	-1 515
EPRA Resultaat (A-B-C-D)	33 906	28 047

EPRA NAW	31.12.2017	31.03.2017
(in €)		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	543 524 125	514 969 624
De reële waarde van financiële instrumenten (B)	-14 537 744	-19 152 757
Aantal gewone aandelen in omloop (C)	9 382 612	9 008 208
EPRA NAW ((A-B)/C)	59,48	59,29

BIJLAGE – VERSLAG BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE NEGEN MAANDEN EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2017

RETAIL ESTATES NV

Verslag van de commissaris over de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de periode van 9 maanden afgesloten op 31 december 2017

Inleiding

Overeenkomstig onze opdrachtbrief gedateerd op 10 april 2018 brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2017, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor de negen maanden eindigend op die datum, alsook de voorstellingbasis van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze informatie is opgesteld op basis van de waarderingsregels zoals toegelicht in hoofdstuk 17.1 van onderhavig prospectus. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard voor beoordelingsopdrachten ISRE 2410 “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratie verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat we kennis gekregen hebben van alle significante aangelegenheden die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

Op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op 31 december 2017 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten zijn opgesteld op basis van de waarderingsregels zoals toegelicht in hoofdstuk 17.1 van onderhavig prospectus.

Basis van waarderingsregels

Zonder afbreuk te doen aan ons uitgebracht oordeel, vestigen we de aandacht op hoofdstuk 17.1 van onderhavig prospectus, welk de basis van de waarderingsregels toelicht. De geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op 31 december 2017 werd enkel opgemaakt in het kader van onderhavig prospectus. Deze informatie en bijhorend rapport is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 10 april 2018

De Commissaris van Retail Estates NV**PwC Bedrijfsrevisoren bcvba**

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor

DE EMITTENT
RETAIL ESTATES NV
Industrielaan 6
B-1740 Ternat

COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP
PwC Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA
Woluwedael 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP
Eubelius CVBA
Louizalaan 99
1050 Brussel
België

JOINT GLOBAL COORDINATORS EN JOINT BOOKRUNNERS	
KBC Securities NV Havenlaan 2 1080 Brussel België	Belfius Bank NV Pachecolaan 44 B-1000 Brussel België

JOINT BOOKRUNNERS	
ING België NV Marnixlaan 24 1000 Brussel België	Kempen & Co N.V. Beethovenstraat 300 1077 WZ Amsterdam Nederland

JURIDISCH ADVISEUR VAN HET SYNDICAAT
NautaDutilh BVBA
Terhulpesteenweg 120
1000 Brussel
België