

RETAIL ESTATES



Naamloze vennootschap,
openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,
met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat (België),
RPR Brussel: 0434.797.847

‘the art of creating value in retail estate’

TUSSENTIJDSE MEDEDELING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EERSTE KWARTAAL 2013-2014¹ (afgesloten per 30/06/2013)

Netto courant resultaat² stijgt met 20,21% tot 5,42 mio EUR tegenover 4,51 mio EUR op 30 juni 2012

Aangroei reële waarde³ vastgoedportefeuille tot 683,76 mio EUR hoofdzakelijk door bijkomende projectontwikkelingen

Hoge bezettingsgraad⁴ 98,14% gehandhaafd (98,13% op 31 maart 2013)

1. Vastgoedactiviteiten

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het nettohuurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 11,02 mio EUR wat een stijging van 21,25% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2012-2013. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille en de positieve indexatie van de huren.

¹ De in dit persbericht vermelde cijfers zijn de geconsolideerde, niet-geauditeerde cijfers en zijn conform IFRS.

² Netto courant resultaat of operationeel resultaat: nettoresultaat exclusief resultaat op vastgoedportefeuille (code XV, XVI, XVII van de resultatenrekening).

³ Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 22 in het jaarverslag 2012-2013).

⁴ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille (in m²) en de niet-bezette panden (in m²).



De bezettingsgraad op 30 juni 2013, 98,14%, handhaaft zich op een hoog niveau, een lichte stijging ten opzichte van 31 maart 2013, toen deze 98,13% bedroeg.

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 30 juni 2013 bedraagt 683,76 mio EUR wat een stijging inhoudt van 8,16 mio EUR (+1,21%) ten opzichte van de waarde per 31 maart 2013.

Deze stijging is toe te schrijven aan nieuwe investeringen (+6,78 mio EUR) en de meerwaarde op de portefeuille (+1,38 mio EUR). De meerwaarde op de portefeuille is vooral toe te wijzen aan indexaties.

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille in exploitatie (dit wil zeggen alle panden zonder de projectontwikkelingen, maar inclusief de verwervingen van het eerste kwartaal) steeg tot 678,03 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,94% op de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (7,11% op de reële waarde).

Per 30 juni 2013 bestaat de vastgoedportefeuille uit 501 panden met een verhuurbare oppervlakte van 522.247 m².

1.3. Projectontwikkeling – optimalisatie vastgoedpatrimonium

Op 1 juni 2013 werden te Peruwelz 2 winkelpanden opgeleverd die door Retail Estates opgericht werden na afbraak van een ouder winkelpand.

De winkels werden verhuurd aan Action en Bel&Bo. Zij leveren een huurincasso op van 0,15 mio EUR en vertegenwoordigen een reële waarde van 2,12 mio EUR.

Op 30 juni 2013 bevindt de projectontwikkeling te Verviers zich in een finale fase. De oplevering van de winkelpanden wordt verwacht voor eind september as. Retail Estates heeft zijn belang in het aandeelhouderschap van VRP1 verhoogd van 51% tot 70% mits een investering van 3,45 mio EUR. De verhuurde winkeloppervlakte per 30 juni 2013 is gestegen tot 91,1% van het geheel.



1.4. Desinvesteringen

Er werd in het afgelopen kwartaal 1 winkel (Wavre – Club) verkocht en 1 appartement (Kasterlee) voor een netto-verkoopopbrengst van 1,60 mio EUR.

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

1.5. Kapitaalverhogingen

Kapitaalverhoging in geld⁵

In totaal werd op 28 juni 2013 100% van de coupons nr. 18 (of scrips ter vertegenwoordiging daarvan) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden vandaag 1.453.280 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaal bedrag van 72.300.680 EUR (meer bepaald 32.699.368,05 kapitaal EUR en 39.601.311,95 EUR uitgiftepremie). De nieuwe aandelen zijn vanaf 28 juni 2013 verhandelbaar op Euronext Brussels, onder dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen (BE0003720340).

Deze kapitaalverhoging leidt (zoals nader gepreciseerd in het Prospectus met betrekking tot de kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht) tot de verhoging van het eigen vermogen met middelen die zullen worden aangewend ter financiering van de verdere groei in het kader van het strategisch groeiplan, binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 50% tot 55% die de raad van bestuur nastreeft.

Kapitaalverhoging door inbreng in natura⁶

Op 28 juni 2013 is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van 24.009 nieuwe aandelen binnen het kader van de bevoegdheden die haar verleend zijn inzake het toegestaan kapitaal, als vergoeding voor de inbreng in natura van 2 handelspanden gelegen te Spa, Boulevard des Anglais. De totale inbrengwaarde bedraagt 1.176.514 EUR en vertegenwoordigt een verhoging van het maatschappelijk kapitaal met 540.202,50 EUR (het saldo ten bedrage van 636.311,50 EUR wordt toegewezen aan de post “uitgiftepremies”). De aandelen werden uitgegeven aan een uitgifteprijs van 49,0012 EUR en zijn dividendgerechtigd vanaf 1 april 2013.

⁵ Voor meer details zie persmededeling d.d. 28 juni 2013

⁶ Voor meer details zie persmededeling d.d. 28 juni 2013



2. Kerncijfers per 30 juni 2013

2.1. Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat evolueerde per 30 juni 2013 tot 5,42 mio EUR tegenover 4,51 mio EUR in de vergelijkbare periode in 2012-2013. Voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen per 30 juni 2013, zijnde 5.845.589. Het netto courant resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,93 EUR op 30 juni 2013 ten opzichte van 0,83 EUR vorig jaar.

2.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat waarin tevens rekening gehouden wordt met de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa (-0,014 mio EUR) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+1,38 mio EUR) bedraagt per 30 juni 2013 6,78 mio EUR. Het nettoresultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,16 EUR op 30 juni 2013.

2.3. Netto actief per aandeel

	30/06/2013	31/03/2013
Nettoactiefwaarde op basis van reële waarde (000 EUR) toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	48,36	46,38
Aantal aandelen in omloop	7.290.411	5.813.122
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.845.589	5.813.122
Nettoactief per aandeel (reële waarde) ex dividend	47,61	43,48
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) ex dividend	49,86	46,19



Nettoactief per aandeel (reële waarde) ex dividend ex IAS 39	51,06	48,66
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) ex dividend ex IAS 39	53,31	51,37

2.4. Schuldgraad

Per 30 juni 2013 bedraagt de schuldgraad 49,88% ten opzichte van 55,75% op 31 maart 2013.

3. Vooruitzichten

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

Inzake de verdere evolutie van de huurontvangsten bestaat er op vandaag bij Retail Estates NV geen rechtstreekse aanleiding tot herziening van haar verwachtingen. Zowel de bezettingsgraad als de huurinkomsten blijven op historisch hoge cijfers. Gelet op haar rente-indekkingspolitiek, die de voorkeur geeft aan vaste rentevoeten, zou een abrupte wijziging in de kortetermijnrentevoeten geen aanmerkelijke invloed hebben op het netto courant resultaat.

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 3,00 EUR bruto per aandeel. Ten opzichte van het boekjaar 2012-2013 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,4%.

4. Financiële kalender

Bekendmaking halfjaarlijks financieel verslag	29 november 2013
Bekendmaking kwartaalresultaten 3 ^{de} kwartaal 2013-2014	14 februari 2014
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2013-2014	29 mei 2014



OVER RETAIL ESTATES NV

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

Per 30 juni 2013 heeft Retail Estates NV 501 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 522.247 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,14%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (inclusief activa bestemd voor verkoop) van Retail Estates NV per 30 juni 2013 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 689,38 mio EUR.

Retail Estates NV is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare vastgoedbevak. Op 30 juni 2013 bedroeg de beurskapitalisatie van haar genoteerde aandelen 390,69 mio EUR.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn onder meer veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Ternat, 9 augustus 2013, Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates NV.

Voor bijkomende inlichtingen

RETAIL ESTATES NV, Jan De Nys - CEO, tel. 02 568 10 20 - 0475/27 84 12

RETAIL ESTATES NV, Paul Borghgraef - Voorzitter, tel. 02 568 10 20 - 0475/42 98 03

Retail Estates NV - Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht - Industrielaan 6, te 1740 Ternat
RPR Brussel - BTW BE 0434.797.847.

