

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’

HALFJAARRESULTATEN OP 30 SEPTEMBER 2013

Netto courant resultaat stijgt met 15,17 % tot 11,33 mio EUR

Succesvolle oplevering winkelpark Crescend'Eau in Verviers na volledige verhuring

Aankoop 26 nieuwe winkelpanden met een reële waarde van 29,76 mio EUR

Bezettingsgraad¹: 98,28 %

Dividend: prognose 3,00 EUR² bruto bevestigd

HALFJAARVERSLAG

Retail Estates NV meldt zijn aandeelhouders dat het halfjaarlijks financieel verslag met betrekking tot het eerste semester van het boekjaar 2013-2014, afgesloten op 30 september 2013, thans beschikbaar is op haar website <http://www.retailstates.com/nl/investor/halfjaarverslagen>.

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

² De dividendprognose die vooropgesteld werd voor het boekjaar 2013-2014 zoals vermeld in het jaarverslag 2012-2013 pagina 48.



A. HALFJAARRESULTATEN

1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2013-2014 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2013

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

De huurinkomsten in het eerste semester van het boekjaar bedragen 22,68 mio EUR, wat een stijging van 14,06 % inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2012-2013 toen deze 19,88 mio EUR bedroegen. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille, de positieve indexatie van de huren en de stijging van de huurprijzen naar aanleiding van de afgesloten huurhernieuwingen.

De bezettingsgraad¹ op 30 september 2013, 98,28 %, handhaaft zich op een hoog niveau, te vergelijken met 98,13 % op 31 maart 2013.

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 703,27 mio EUR. Het huurrendement dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,96 % op basis van actuele huren.

De stabiliteit van de waarde van perifeer winkelvastgoed wordt hoofdzakelijk verklaard door de aanhoudende belangstelling voor investeringen in dit type vastgoed door vermogende particulieren. Retail Estates NV heeft dit zelf kunnen vaststellen bij de realisatie van zijn jaarlijks weerkerend desinvesteringsprogramma.

Retail Estates NV bezit tevens een aanmerkelijk belang van 85,07 % in de vastgoedcertificaten uitgegeven door de NV Immobilière Distri-Land. De reële waarde van deze vastgoedportefeuille wordt op 30 september 2013 gewaardeerd op 19,34 mio EUR. Het aandeel Retail Estates NV in de totale reële waarde van de onroerende goederen van het vastgoedcertificaat bedraagt 15,22 mio EUR.

Per 30 september 2013 bestaat de vastgoedportefeuille uit 527 panden met een verhuurbare oppervlakte van 546.485 m².



1.3. Optimalisatie vastgoedportefeuille

Péruwelz

Op **1 juni 2013** werden in Péruwelz twee winkelpanden opgeleverd die door Retail Estates NV opgericht werden na afbraak van een ouder winkelpand. De winkels zijn 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.

Lochristi

Op **1 oktober 2013** werd in Lochristi een toonzaal die verbouwd werd tot twee winkelpanden en een appartement, opgeleverd. Deze winkels zijn verhuurd aan Damart en Bruynzeel Keukens. Het winkelgeheel vertegenwoordigt een huurincasso van 0,16 mio EUR en een reële waarde van 2,42 mio EUR. Het appartement wordt te koop aangeboden.

1.4. Investerings³ - winkelparken

Verviers (VRP 1 NV)

Op **1 september 2013** werd de projectontwikkeling in Verviers opgeleverd aan de huurders. Retail Estates NV heeft zijn belang in het aandeelhouderschap van VRP 1 NV verhoogd naar 91,21 % mits een investering van 4,84 mio EUR. De verhuurde winkeloppervlakte is per 30 september 2013 gestegen tot 97,84 % van het geheel. Alle winkelpanden zijn verhuurd. Verwacht wordt dat de totaliteit een netto huurincasso van 2,26 mio EUR zal vertegenwoordigen. De reële waarde op 30 september 2013 bedraagt 35,88 mio EUR.

Namen (Erpent Invest NV)

Op **24 mei 2013** heeft Retail Estates NV de resterende aandelen verworven van de vennootschap Erpent Invest SA en dit voor 0,4 mio EUR. Retail Estates NV beschikt nu over 100 % van de aandelen. Deze vennootschap bezit een kantoorvilla die na afbraak bestemd wordt voor de oprichting van een winkelpand.

³ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte investeringswaarden van de vastgoeddeskundigen.



Gent – Sint-Denijs-Westrem (SDW Invest bvba)

Op **3 september 2013** werd de exclusieve controle verworven over de bvba SDW Invest, die drie winkelpanden bezit langs de Kortrijksesteenweg te Gent – Sint-Denijs-Westrem/Sint-Martens-Latem. Deze winkelpanden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,32 mio EUR en een reële waarde van 5,19 mio EUR.

1.5. Desinvesteringen³

Het voorbije semester werden twee winkelpanden en één appartement verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 2,60 mio EUR. De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Waver (Club) en Ronse (Aldi). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 2,57 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.

1.6. Kapitaalverhogingen

Kapitaalverhoging in geld

Op **28 juni 2013** werd overgegaan tot een kapitaalverhoging met voorkeurrecht in het kader van het toegestaan kapitaal en werd de inschrijvingsprijs bevestigd op 49,75 EUR. In totaal werden op 28 juni 2013 alle coupons nr. 18 (of scrips ter vertegenwoordiging daarvan) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden 1.453.280 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaal bedrag van 72.300.680 EUR (meer bepaald 32,70 mio EUR kapitaal en 39,60 mio EUR uitgiftepremie). De nieuwe aandelen deelden in de winst vanaf 1 april 2013. Na deze kapitaalverhoging werd het kapitaal vertegenwoordigd door 7.266.402 aandelen.

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

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 aan de raad van bestuur verleend zijn inzake het toegestaan kapitaal, als vergoeding voor de inbreng in natura van twee handelspanden gelegen te Spa, Boulevard des Anglais. De totale inbrengwaarde bedraagt 1.176.514 EUR (meer bepaald 0,54 mio EUR kapitaal en 0,64 mio EUR uitgiftepremie). In uitvoering van de inbrengovereenkomst van



31 maart 2013 werden de aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 49,0012 EUR en zijn dividendgerechtigd vanaf 1 april 2013. Na deze kapitaalverhoging wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 7.290.411 aandelen.

1.7. Kapitaalverhoging en fusie door overname van dochtervennootschappen

Op **30 september 2013** werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot fusie door overname van VRP 1 NV, met het oog op een fusie met effect op 31 december 2013 om 24 uur.

1.8. Erkenning Retail Warehousing Invest NV als institutionele vastgoedbevak

Met effect op **1 juli 2013** verkreeg de dochtervennootschap Retail Warehousing Invest NV het statuut van institutionele vastgoedbevak.

2. STATUTENWIJZIGINGEN RETAIL ESTATES NV

2.1. Buitengewone algemene vergadering 28 juni 2013

Naar aanleiding van bovengenoemde kapitaalsverhogingen van 28 juni jongstleden werden de statuten van Retail Estates NV telkens aangepast, maar louter wat het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen betreft.

2.2. Geplande buitengewone algemene vergadering

De raad van bestuur heeft een buitengewone algemene vergadering samengeroepen tegen 9 december 2013 die zal beraadslagen inzake:

- het verlenen van een nieuwe machtiging aan de raad van bestuur om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal ten belope van een maximum bedrag van het maatschappelijk kapitaal.
- het vervangen van de machtiging verleend aan de raad van bestuur om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van openbaar overnamebod.
- een update van de tekst van de statuten.

Een eerste buitengewone algemene vergadering met eenzelfde agenda werd samengeroepen op 20 november 2013 waar het vereiste quorum niet bereikt werd.

Meer info hierover is te vinden op onze website www.retailstates.com, onder de rubriek Investor Relations.



3. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

3.1. Investerings

Uitbreiding winkelcluster Marche-en-Famenne

Op **8 oktober 2013** heeft Retail Estates NV een overeenkomst afgesloten met het oog op het verwerven van zes winkelpanden in het winkelpark 'Espace de la Famenne' te Marche-en-Famenne, met een winkeloppervlakte van 4.033 m². Op heden werden drie winkelpanden opgeleverd aan respectievelijk Eldi, Lingerie Prestige en Cash Converters. De oplevering van de laatste drie panden aan o.a. H&M en Hema wordt verwacht tegen eind februari 2014. Na volledige oplevering en verhuring wordt een huurincasso van 0,42 mio EUR verwacht en een reële waarde van 6,58 mio EUR. Deze winkelpanden vormen een uitbreiding van de cluster die Retail Estates NV reeds op deze locatie systematisch heeft uitgebouwd sinds 1998.

Verwerving 20 winkelpanden

Op **31 oktober 2013** heeft Retail Estates NV de exclusieve controle verworven over een vastgoedvennootschap die 20 winkelpanden bezit. Deze vertegenwoordigen een winkeloppervlakte van 17.055 m² en een huurincasso van 1,52 mio EUR. De reële waarde bedraagt 23,18 mio EUR. De portefeuille bestaat uit:

- 11 winkels op winkelparken: Doornik - Froyennes (Di parfumerie en Mobistar), Luik - Grivegnée (JBC en Shoe Discount), Lanaken (AVA, Toychamp, E5 mode en Scapino), Andenne (Vanden Borre), Libramont (AVA) en Hoei (Pointcaré).
- 4 baanwinkels gelegen in cluster: Lokeren (JBC), Oudenaarde (Brantano), Brugge (Picard) en Zelzate (JBC).
- 2 solitaire baanwinkels: Tillf (Lidl) en Heusden-Zolder (Lidl).
- 3 winkels op één centrumlocatie: drie winkels gelegen in winkelcentrum De Klokke te Bilzen (JBC, Zeeman en Kruidvat).

Bijkomende verwerving aandelen VRP 1 NV

Op **5 november 2013** werd een voorlopig bedrag van 4,50 mio EUR betaald voor de resterende aandelen van VRP 1 NV. De definitieve afrekening volgt in de loop van de maand november.



3.2. Desinvesteringen

Immobilière Distri-Land NV – verkoop winkelpand te Brugge

Op **24 oktober 2013** heeft het vastgoedcertificaat Distri-Land zijn winkelpand te Brugge, verhuurd aan AS Adventure, verkocht voor een netto verkoopprijs van 3,13 mio EUR. De verkoopsopbrengst zou in de loop van de maand december 2013 uitgekeerd worden aan de certificaathouders.

3.3. Fusie door overname van dochtervennootschap

Op 28 juni 2013 werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot fusie door overname van Infradis Real Estate NV. Deze fusie heeft plaatsgevonden met effect op **31 oktober 2013** om 24 uur, zonder uitgifte van nieuwe aandelen. De fusie van de dochtervennootschap vereenvoudigt het administratief beheer en vermindert de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV.

4. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2013: netto courant resultaat van de Groep stijgt met 15,17 % ten opzichte van 30 juni 2013 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt met 4,10 % ten opzichte van 31 maart 2013.

Op 30 september 2013 bedraagt het **netto courant resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille) 11,33 mio EUR, een stijging met 15,17 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 19,70 mio EUR naar 22,29 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden in het lopende boekjaar en de bijdrage van de winkelpanden die in de loop van het vorig boekjaar aangekocht werden en dit boekjaar voor het eerst 100 % bijdragen. Ten opzichte van 30 september 2012 groeide de vastgoedportefeuille met 66,32 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2013 groeide de portefeuille met 27,68 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een vastgoedresultaat van 22,17 mio EUR ten opzichte van 19,47 mio EUR vorig jaar.



De **vastgoedkosten** bedragen - 1,43 mio EUR ten opzichte van - 1,22 mio EUR het jaar voordien. De stijging ligt hiermee in lijn met de stijging van de huurinkomsten. Na aftrek van de algemene kosten bereikt de bevak een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 19,59 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 87,87 %.

Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,028 mio EUR op een totale verkoop van 2,60 mio EUR. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 2,25 mio EUR. Dit bedrag is het batig saldo van diverse negatieve en positieve variaties.

Het **financieel resultaat** bedraagt - 7,89 mio EUR, een stijging van de kost met 1,06 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Retail Estates NV financiert zijn vastgoedportefeuille hoofdzakelijk met langlopende bankschulden aan vaste rentevoeten. De gemiddelde intrestvoet bedraagt 4,53 % per 30 september 2013.

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 13,61 mio EUR bestaande uit het netto courant resultaat van 11,33 mio EUR en het resultaat op de portefeuille ten belope van 2,28 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een netto courante winst van 1,72 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen). Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen is de netto courante winst per aandeel 1,55 EUR. De verwatering van de winst per aandeel is het gevolg van de kapitaalverhoging op 28 juni.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief de activa bestemd voor verkoop, bedraagt 708,97 mio EUR op 30 september 2013 in vergelijking met 683,08 mio EUR op 31 maart 2013.

De **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 september 2013 45,53 EUR (exclusief 50 % van het vooropgesteld dividend). Op 31 maart 2013 bedroeg de nettoactiefwaarde 43,48 EUR (excl. dividend).

De **schuldratio** bedraagt 50,71 % op 30 september 2013 t.o.v. 55,75 % op 31 maart 2013.



5. VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen noch inzake de negatieve 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. Op 30 september 2013 hebben het zwakke consumentenvertrouwen en de daling van de winkelomzetten die sommige winkelbedrijven vaststellen, bij Retail Estates NV niet geleid tot een verhoogde leegstand of verhoogd incassoprobleem. Allicht heeft het discountkarakter van de perifere winkelformules hiertoe aanleiding gegeven. Het faillissement van het winkelbedrijf O'Cool, uitgesproken op 28 augustus 2013, vormt hierop een uitzondering. Op 30 september 2013 bedraagt het totaal aan niet-betaalde huren verschuldigd door O'Cool 0,21 mio EUR. Op dezelfde datum werd voor wat betreft de huren van O'Cool een provisie aangelegd ten belope van 0,014 mio EUR voor oninbare vorderingen. De rest van de uitstaande vordering is gewaarborgd door bankgaranties of betreft huren vanaf de datum van het faillissement die onder de bezetting van de curator vallen. Op 31 oktober 2013 heeft de curator een einde gemaakt aan de bezetting van de acht resterende O'Cool-winkels.

Verwacht wordt dat het netto courant resultaat per aandeel voor het boekjaar 2013-2014 3,00 EUR per aandeel zal overschrijden. De dividendverwachting⁴ (3,00 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. Ten opzichte van het boekjaar 2012-2013 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,45 %. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een beperkte doch positieve evolutie van de huurprijzen.

⁴ Conform artikel 7 van het K.B. van 7 december 2010 wordt de dividenduitkering bepaald in functie van de enkelvoudige statutaire jaarrekening van Retail Estates NV.



B. DIVERSEN

Informatie over het aandeel

Op 30 september 2013 zijn er 7.290.411 aandelen en elk aandeel heeft één stem. Er zijn geen warrants toegekend. De financiële instelling die de financiële dienst verzekert, is KBC Bank.

Financiële kalender

Tussentijdse verklaring m.b.t. de resultaten derde kwartaal boekjaar 2013-2014	14 februari 2014
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2013-2014	23 mei 2014
Betaalbaarstelling dividend	11 juli 2014

OVER RETAIL ESTATES NV

De 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 koopt deze onroerende goederen aan bij 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 september 2013 heeft Retail Estates NV 527 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 546.485 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,28 %.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates NV per 30 september 2013 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 703,27 mio EUR.

Retail Estates NV is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 30 september 2013 bedraagt de beurskapitalisatie van zijn aandelen 393,68 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 deze tussentijdse verklaring kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Ternat, 29 november 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, 1740 Ternat

RPR Brussel - BTW BE 0434.797.847.



1. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

1.A. Winst- en verliesrekening		
	30.09.13	30.09.12
<i>in duizenden €</i>		
Huurinkomsten	22.678	19.882
Met verhuur verbonden kosten	-384	-177
NETTO HUURRESULTAAT	22.294	19.705
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.363	1.675
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.479	-1.893
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-9	-20
VASTGOEDRESULTAAT	22.169	19.467
Technische kosten	-522	-526
Commerciële kosten	-126	-53
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-62	-79
Beheerskosten vastgoed	-721	-564
Andere vastgoedkosten		-2
VASTGOEDKOSTEN	-1.433	-1.224
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.736	18.244
Algemene kosten van de vennootschap	-1.146	-1.080
Andere operationele opbrengsten en kosten		
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	19.589	17.165



Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	28	243
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.253	2.654
OPERATIONEEL RESULTAAT	21.871	20.062
Financiële opbrengsten	562	625
Intrestkosten	-8.430	-7.397
Andere financiële kosten	-26	-61
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.894	-6.833
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	13.977	13.228
Belastingen	-368	-342
NETTO RESULTAAT	13.608	12.886
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	13.608	12.732
Minderheidsbelangen		154
Toelichting:		
Netto courant resultaat (aandeel Groep)⁵	11.327	9.835
Resultaat op de portefeuille	2.281	2.897
RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.13	30.09.12
Aantal gewone aandelen in omloop	7.290.411	5.813.122
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.571.948	5.621.550

⁵ Het netto courant resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen.



Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ⁶	2,07	2,26
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €) ⁶	2,07	2,26
Uitkeerbare winst per aandeel (in €) ⁷	1,56	1,72
Netto courant resultaat per aandeel (in €) ⁶	1,72	1,75
1.B. Overzicht van het totaalresultaat (Statement of other comprehensive income)		
	30.09.13	30.09.12
<i>in duizenden €</i>		
Nettoresultaat	13.608	12.886
Andere elementen van het totaalresultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.074	-1.386
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.775	-6.457
TOTAALRESULTAAT	18.309	5.043

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	30.09.13	31.03.13
<i>in duizenden €</i>		
Vaste activa	703.901	676.003
Immateriële vaste activa	44	56
Vastgoedbeleggingen ⁸	703.275	675.593
Andere materiële vaste activa	336	352

⁶ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

⁷ Op basis van het totaal aantal aandelen.

⁸ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.



Financiële vaste activa	241	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5	2
Vlottende activa	53.899	11.509
Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop	5.695	7.488
Handelsvorderingen	2.975	716
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	978	1.084
Kas en kasequivalenten	42.987	1.879
Overlopende rekeningen	1.264	342
TOTAAL ACTIVA	757.799	687.511
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.13	31.03.13
<i>in duizenden €</i>		
Eigen vermogen	342.890	269.588
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	342.890	269.588
Kapitaal	160.962	129.389
Uitgiftepremies	93.095	52.857
Reserves	75.225	57.760
Nettoresultaat van het boekjaar	13.608	29.582
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	414.909	417.923
Langlopende verplichtingen	346.463	374.279
<i>Provisie</i>	110	125
<i>Langlopende financiële schulden</i>	307.484	330.089
<i>Kredietinstellingen</i>	307.484	330.089
<i>Financiële leasing</i>		



<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	38.869	44.065
Kortlopende verplichtingen	68.447	43.644
<i>Kortlopende financiële schulden</i>	45.761	16.577
<i>Kredietinstellingen</i>	45.761	16.577
<i>Financiële leasing</i>		
<i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	13.404	15.645
<i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	5.400	9.246
<i>Overlopende rekeningen</i>	3.881	2.176
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	757.799	687.511
SCHULDRATIO	30.09.13	31.03.13
Schuldratio ⁹	50,71 %	55,75 %
NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.13	31.03.13
Nettoactief per aandeel (reële waarde) ¹⁰	47,03	46,38
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) ¹¹	49,34	49,09
Nettoactief per aandeel (reële waarde) excl. dividend ¹⁰	45,53	43,48
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend ¹¹	47,84	46,19

⁹ De schuldratio wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten).

¹⁰ Het nettoactief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

¹¹ Het nettoactief per aandeel (investeringswaarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap) (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen) gedeeld door het aantal aandelen.



Nettoactief per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39 ¹²	48,87		48,66
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 ¹³	51,18		51,37

* *

*

¹² Het nettoactief per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39 wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

¹³ Het nettoactief per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

