

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’

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2013 - 2014

AANGROEI VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT 750,30 MIO EUR (+9,84 %)

NETTO COURANT RESULTAAT STIJGT TOT 25,07 MIO EUR (+21,12%)

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (98,17 %)

JAARVERSLAG 2013 - 2014 BESCHIKBAAR

- **Nettohuurresultaat** stijgt met 13,57 % tot 47,02 mio EUR door uitbreiding vastgoedportefeuille met 9,84 % tot 750,30 mio EUR (reële waarde inclusief activa aangehouden voor verkoop)
- **Netto courant resultaat** (exclusief portefeuilleresultaat) stijgt met 21,12 % tot 25,07 mio EUR
- **Waardering** vastgoedportefeuille: reële waarde vastgoedportefeuille stabiel en inflatiebestendig, 3,26 mio EUR variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
- **Schuldgraad** daalt tot 49,10 % (55,75 % per 31 maart 2013) als gevolg van kapitaalverhoging
- Vooropgesteld **dividend** bedraagt 3,00 EUR (+3,44 %) - pay-out ratio 86,55 %



KAPITAALVERHOGING ALS BASIS VOOR VERDERE GROEI

Retail Estates heeft het afgelopen boekjaar de basis gelegd voor verdere groei. Op 28 juni werd een publieke kapitaalverhoging afgerond waarbij 72 mio EUR bijkomend kapitaal in het publiek werd verzameld. De volledige opbrengst van deze kapitaalverhoging werd ondertussen geïnvesteerd in de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, die aangegroeid is van 499 winkelpanden tot 548, met een reële waarde die toenam van 683,08 mio EUR tot 750,30 mio EUR (inclusief activa aangehouden voor verkoop).

Operationeel is het voorbije boekjaar andermaal met goede resultaten afgesloten. De bezettingsgraad blijft voor het 16^{de} jaar op rij boven 98 % (98,17 % op 31 maart 2014). Bij de herwaardering van de vastgoedportefeuille door de vastgoeddeskundigen werden geen aanmerkelijke yieldwijzigingen vastgesteld, zodat de beperkte variatie in de reële waarde die geboekt werd, volledig op rekening van de (lage) inflatie komt.

Retail Estates heeft het afgelopen boekjaar opnieuw een sterke groei van haar vastgoedportefeuille gekend: het winkelpark in Verviers (23 winkelpanden) werd opgeleverd op 1 september 2013 en er werden panden gekocht in Sint-Denijs-Westrem (3 winkelpanden) en Marche-en-Famenne (7 winkelpanden). Verder werd de controle verworven over de vastgoedvennootschap Ducova bvba die 20 winkelpanden bezit op diverse locaties. Ten slotte werden ook nog 2 winkelpanden opgeleverd in Péruwelz en 2 in Lochristi in het kader van de optimalisatie van de vastgoedportefeuille.

Retail Estates verkocht ook diverse onroerende goederen voor een waarde van 7,21 mio EUR (reële waarde). De arbitrage die in de portefeuille plaatsvond waarbij waardecreatie en rendabele langetermijngroei vooropstaan, beoogt in de toekomst de winstgevendheid van de onderneming te versterken.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2014-2015

Retail Estates hoopt de strategische lijn van het vorige boekjaar te kunnen voortzetten, die erin bestaat de groei van de onderneming zowel in haar kapitaalbasis als in haar externe financiering te kunnen bewerkstelligen, als een gelijkmatige groei te realiseren met bescherming van het courant resultaat en de intrinsieke waarde van de aandelen. In deze context vestigen we de aandacht op de uitgifte van 23 april 2014 van een obligatielening van 30 mio EUR met een looptijd van 7 jaar, waarbij onze vennootschap haar financieringsbronnen op een overtuigende wijze heeft verruimd.



DIVIDEND

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering van 4 juli 2014 voorstellen om een brutodividend per aandeel uit te keren van 3,00 EUR per aandeel (pay-out ratio van 86,55 %). Dit is een stijging van het dividend met 3,44 % ten opzichte van het dividend van het vorige boekjaar.

Voor het boekjaar 2014-2015 stelt Retail Estates een dividend van 3,10 EUR bruto als streefdoel voorop. Dit vertegenwoordigt een stijging van 3,33 % ten opzichte van het vooropgesteld dividend voor het vorige boekjaar 2013-2014 en is in overeenstemming met de gevoerde politiek van de voorbije jaren.

Het dividend 2013-2014 is betaalbaar op 11 juli 2014.

KALENDER

Het **jaarverslag** staat vanaf 23 mei 2014 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website.



KERNCIJFERS

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

1. A. WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Huurinkomsten	47.689	42.027
Met verhuur verbonden kosten	-666	-625
Nettohuurresultaat	47.024	41.402
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.002	3.638
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.222	-4.052
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-43	-29
Vastgoedresultaat	46.761	40.959
Technische kosten	-1.276	-1.059
Commerciële kosten	-230	-128
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-122	-140
Beheerskosten vastgoed	-1.417	-1.220
Andere vastgoedkosten	0	-2
Vastgoedkosten	-3.044	-2.549
Operationeel vastgoedresultaat	43.716	38.410
Algemene kosten van de vennootschap	-2.400	-2.263
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	41.316	36.147
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	236	303
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.260	8.579



Operationeel resultaat	44.812	45.029
Financiële opbrengsten	260	34
Interestkosten	-16.012	-14.730
Andere financiële kosten	-36	-75
Financieel resultaat	-15.787	-14.771
Resultaat vóór belastingen	29.025	30.258
Belastingen	-457	-676
Nettoresultaat	28.568	29.582
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	28.568	29.582
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
Netto courant resultaat (aandeel Groep)¹	25.072	20.700
Resultaat op de portefeuille	3.496	8.882
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.14	31.03.13
Aantal gewone aandelen in omloop	7.290.411	5.813.122
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.930.195	5.717.073
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR) ²	4,12	5,17
Verwaterde nettowinst per aandeel (in EUR) ²	4,12	5,17
Uitkeerbare winst per aandeel (in EUR) ³	3,47	3,59
Netto courant resultaat per aandeel (in EUR) ²	3,62	3,62
Dividend	3,00	2,90

¹ 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.

² Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

³ Op basis van het totaal aantal aandelen.



1. B. OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Nettoresultaat	28.568	29.582
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	-2.623	-1.618
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.210	-3.905
Totaalresultaat	32.155	24.059

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Vaste activa	746.245	676.003
Goodwill		
Immateriële vaste activa	26	56
Vastgoedbeleggingen ⁴	745.916	675.593
Andere materiële vaste activa	297	352
Financiële vaste activa		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5	2
Vlottende activa	9.620	11.509
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	4.385	7.488
Handelsvorderingen	725	716
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.899	1.084
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.189	1.879
Overlopende rekeningen	421	342
TOTAAL ACTIVA	755.865	687.511

⁴ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Eigen vermogen	356.524	269.588
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	356.524	269.588
Kapitaal	160.962	129.389
Uitgiftepremies	93.095	52.857
Reserves	73.900	57.760
Nettoresultaat van het boekjaar	28.568	29.582
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	399.341	417.923
Langlopende verplichtingen	365.825	374.279
Provisie	102	125
Langlopende financiële schulden	327.677	330.089
Kredietinstellingen	327.677	330.089
Andere langlopende verplichtingen	38.046	44.065
Kortlopende verplichtingen	33.516	43.644
Kortlopende financiële schulden	22.421	16.577
Kredietinstellingen	22.421	16.577
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.992	15.645
Andere kortlopende verplichtingen	86	9.246
Overlopende rekeningen	3.017	2.176
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	755.865	687.511
SCHULDGRAAD	31.03.14	31.03.13
Schuldgraad ⁵	49,10%	55,75%

⁵ De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten).



NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	31.03.14	31.03.13
Nettoactief per aandeel (reële waarde) ⁶	48,90	46,38
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) ⁷	51,43	49,09
Nettoactief per aandeel (reële waarde) excl. dividend ⁶	45,90	43,48
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend ⁷	48,43	46,19
Nettoactief per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39 ⁸	49,18	48,66
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 ⁹	51,70	51,37

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 verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500m² en 3.000m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m².

Per 31 maart 2014 heeft Retail Estates nv 548 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 570.870 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,17 %.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (inclusief activa aangehouden voor verkoop) van Retail Estates nv per 31 maart 2014 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 750,30 mio EUR.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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 kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

⁹ 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 kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.



Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare vastgoedbevak. Op 31 maart 2014 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 429,55 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 dit bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Ternat, 23 mei 2014,

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.

*

*

*

