

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 VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR DERDE KWARTAAL 2013 - 2014¹ (afgesloten per 31.12.2013)

Netto courant resultaat² stijgt met 19,66 % tot 18,07 mio EUR tegenover 15,10 mio EUR op 31 december 2012

Aangroei reële waarde³ vastgoedportefeuille⁴ tot 743,67 mio EUR - stijging met 10,07 % ten opzichte van 31 maart 2013 (675,59 mio EUR)

Opbrengst kapitaalverhoging 28 juni 2013 werd volledig geïnvesteerd (circa 72 mio EUR)

Retail Estates bevestigt haar dividendprognose van 3,00 EUR per aandeel

1. VASTGOEDACTIVITEITEN

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

De huurinkomsten van de eerste drie kwartalen bedragen 34,98 mio EUR, wat een stijging van 13,16 % inhoudt ten opzichte van de vergelijkbare periode in het vorige boekjaar (30,91 mio EUR). 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 Inclusief projectontwikkelingen.



De bezettingsgraad⁵ bedraagt op 31 december 2013 97,53 %. De daling van de bezettingsgraad onder 98 % is enkel te wijten aan de tijdelijke leegstand van een aantal panden naar aanleiding van het faillissement van O'Cool. Voor een aantal van de leegstaande panden is de herverhuuring ondertussen gerealiseerd. Verwacht wordt dat bij het ingaan van deze huurcontracten de bezettingsgraad zal stijgen boven 98,34 % (tegen 31 maart 2014).

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2013 bedraagt 743,67 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 68,08 mio EUR (10,07 %) ten opzichte van de waarde op 31 maart 2013 (675,59 mio EUR). De stijging vloeit vooral voort uit de verwerving van vastgoedportefeuilles verminderd met de verkoop van individuele panden. De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 2,25 mio EUR op 31 december 2013; een stagnatie ten opzichte van het vorige kwartaal door de zeer beperkte evolutie in het indexcijfer en het klein aantal contracten dat geïndexeerd wordt in het derde kwartaal.

Per 31 december 2013 bestaat de vastgoedportefeuille uit 551 panden met een verhuurbare oppervlakte van 571.104 m².

1.3. Investerings en desinvesteringen

Investerings

1. Aankoop winkelpanden

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. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,38 %. Deze winkelpanden vormen een uitbreiding van de cluster die Retail Estates NV reeds op deze locatie systematisch heeft uitgebouwd sinds 1998.

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



Op **16 december 2013** werden drie Hubo's aangekocht gelegen in Marche-en-Famenne, Mechelen en Deinze. Deze vertegenwoordigen een totale huuroppervlakte van 8.244 m², een totale huurincasso van 695.000 EUR en een reële waarde van 10,58 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,40 %.

2. Verwerving 20 winkelpanden (Ducova bvba)

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 (Pointcarré).
- 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).

3. Bijkomende verwerving aandelen VRP 1 NV

Op **1 september 2013** werd de projectontwikkeling in Verviers opgeleverd aan de huurders. Alle winkelpanden zijn verhuurd. Het winkelpark vertegenwoordigt een netto huurincasso van 2,35 mio EUR en een reële waarde van 36,03 mio EUR. In het derde kwartaal werd 5,60 mio EUR betaald voor de aankoop van de aandelen van VRP 1 NV die nog niet in het bezit waren van Retail Estates NV.

Desinvesteringen

In het derde kwartaal werden twee panden verkocht, gelegen in Soumagne (verhuurd aan JBC) en Gerpennes (leegstand), voor een netto verkoopprijs van 1,39 mio EUR. Er werd op deze verkopen een netto meerwaarde van 0,10 mio EUR gerealiseerd.



1.4. Fusie door overname van dochtervennootschappen

De fusies van deze dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV.

2.1. Netto courant resultaat

2.2. Nettoresultaat

2.3. Gegevens per aandeel

	31.12.2013	31.03.2013
Aantal aandelen in omloop	7.290.411	5.813.122
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6.812.306	5.717.073
Nettoactief per aandeel (reële waarde) incl. dividend (IFRS)	48,01	46,38
Nettoactief per aandeel (reële waarde) ex. dividend	45,76	43,48
Nettoactief per aandeel (reële waarde) ex. dividend ex. IAS 39	48,93	48,66
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) ex. dividend ex. IAS 39	51,35	51,37
	31.12.2013	31.12.2012
Netto courant resultaat (IFRS, op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	2,65	2,65
Netto courant resultaat (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	2,48	2,59

2.4. Schuldgraad

Per 31 december 2013 bedraagt de schuldgraad 50,06 %⁶ te vergelijken met 50,71 % op 30 september 2013 en 55,75 % op 31 maart 2013. De balans werd vanaf 31 december 2013 opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld op de maximale schuldgraad op basis van de beschikbare info en het stadium van ontwikkeling van de projecten.

3. 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-indekkingsinstrumenten⁷. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

⁶ De schuldgraad werd conform het K.B. van 7 december 2010 berekend.

⁷ Alle rente-indekkingsinstrumenten die op vandaag zijn afgesloten, zijn effectieve kasstroomafdekkingen. Bijgevolg werden de waardevariaties hiervan in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen.



Verwacht wordt dat het netto courant resultaat per aandeel voor het boekjaar 2013-2014 3,25 EUR per aandeel zal overschrijden. De dividendverwachting⁸ (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. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2013-2014	23 mei 2014
Algemene vergadering boekjaar 2013-2014	4 juli 2014
Betalbaarstelling 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 31 december 2013 heeft Retail Estates NV 551 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 571.104 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 97,53 %.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates NV per 31 december 2013 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 743,67 mio EUR.

Retail Estates NV is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 31 december 2013 bedraagt de beurskapitalisatie van zijn aandelen 410,52 mio EUR.

⁸ Conform artikel 7 van het K.B. van 7 december 2010 wordt de dividenduitering bepaald in functie van de enkelvoudige statutaire jaarrekening van Retail Estates NV.



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, 14 februari 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.

* * *

