

RETAIL ESTATES



Naamloze vennootschap,
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap 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 2014

Netto courant resultaat¹ stijgt met 18,71 % tot 13,45 mio EUR

Stijging vastgoedportefeuille tot een reële waarde² van 767,81 mio EUR

Bezettingsgraad³: 98,50 %

Dividend: prognose 3,10 EUR⁴ bruto bevestigd

Kapitaalverhoging voor een bedrag van 14,80 mio EUR mits uitgifte van 269.062 nieuwe aandelen, binnen het kader van het toegestaan kapitaal

HALFJAARVERSLAG

Retail Estates nv meldt zijn aandeelhouders dat het halfjaarlijks financieel verslag met betrekking tot het eerste semester van het boekjaar 2014-2015, afgesloten op 30 september 2014, momenteel beschikbaar is op de website van de vennootschap (www.retailstates.com/nl/investor/halfjaarverslagen).

¹ Netto courant resultaat of operationeel resultaat: nettoresultaat exclusief resultaat op vastgoedportefeuille (code XV, XVI, XVII van de resultatenrekening).

² 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 2013-2014).

³ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁴ De dividendprognose die vooropgesteld werd voor het boekjaar 2014-2015 zoals vermeld in het jaarverslag 2013-2014 (p. 49).



A. HALFJAARRESULTATEN

1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2014-2015, AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2014

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad

De huurinkomsten in het eerste semester van het boekjaar bedragen 25,80 mio EUR, wat een stijging van 13,76 % inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2013-2014 toen deze 22,68 mio EUR bedroegen. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille.

De bezettingsgraad op 30 september 2014, 98,50 %, handhaaft zich op een hoog niveau, te vergelijken met 98,17 % op 31 maart 2014.

1.2 Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 767,81 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,92 % 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 85,28 % in de vastgoedcertificaten uitgegeven door de nv Immobilière Distri-Land. De reële waarde van deze vastgoedportefeuille wordt op 30 september 2014 gewaardeerd op 16,60 mio EUR. Het aandeel Retail Estates nv in de totale reële waarde van de onroerende goederen van het vastgoedcertificaat bedraagt 13,10 mio EUR.

Per 30 september 2014 bestaat de vastgoedportefeuille uit 562 panden met een verhuurbare oppervlakte van 591.195 m².



1.3 Investerings⁵ - winkelparken

Beringen (Mijn Retail nv)

Op **10 april 2014** sloten Retail Estates nv en be-MINE nv een samenwerkingsovereenkomst met het oog op de realisatie van een winkelpark met een bruto bebouwde oppervlakte van 18.000 m². De partners hebben op 27 mei 2014 een projectvennootschap “Mijn Retail nv” opgericht. Behoudens onvoorziene omstandigheden kan het winkelpark opgeleverd worden voor eind 2015. De nodige bouwvergunning en socio-economische machtiging werden reeds bekomen.

Brugge

Op **6 mei 2014** werd de onderhandse verkoopsovereenkomst gesloten met betrekking tot de aankoop van de grond van het winkelpark Brugge V-Mart voor 3,32 mio EUR (excl. registratierechten). Retail Estates nv heeft met betrekking tot dit perceel sinds 2012 een opstalovereenkomst afgesloten en heeft er het winkelpark V-Mart opgericht. Deze aankoop zal uitgevoerd worden zodra de nodige formaliteiten naar genoegdoening van OVAM gerealiseerd zijn. Verwacht wordt dat dit voor het einde van het boekjaar zal kunnen gebeuren.

Erembodegem

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 nv gerealiseerd werd, bedraagt 5,08 mio EUR. Voor de vernieuwde site werd een huurovereenkomst afgesloten voor een nieuwe onopzegbare periode van 10 jaar aan een huurprijs van 1,12 mio EUR.

Wetteren - Oudenaarde

Retail Estates nv heeft op **14 juli 2014** de exclusieve controle verworven over de nv Frunpark Wetteren en de nv Gentpoort, die eigenaar zijn van de winkelparken die respectievelijk gelegen zijn 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 Gentssteenweg met de Oosterzelesteenweg in

⁵ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte investeringswaarden van de vastgoeddeskundigen.



de onmiddellijke nabijheid van de afrit Wetteren van de E40. Het winkelpark bestaat uit 14 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 10.423 m² en levert een bruto huurincasso op van 1,30 mio EUR. 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 7.963 m² en levert een bruto huurincasso op van 0,67 mio EUR. Het winkelpark is volledig verhuurd, met uitzondering van een ruimte van 300 m² waarvoor onderhandelingen lopende zijn.

1.4 Desinvesteringen⁵

Op **4 april 2014** werd de Luxemburgse vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl verkocht voor een bedrag van 8,22 mio EUR. Op de gebouwen in deze vennootschap werd een netto meerwaarde (na aftrek van de makelaarskosten) van 0,19 mio EUR gerealiseerd.

Het voorbije semester werden verder vier winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van 4,43 mio EUR. Op deze gebouwen werd een netto meerwaarde van 0,26 mio EUR gerealiseerd. De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Genval (Délictraiteur), Wanze (Action), Tienen (Brantano) en Gosselies (Charles Vögele). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 3,61 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 Private plaatsing van obligaties

Op **2 april 2014** is Retail Estates nv overgegaan tot een private plaatsing van obligaties met een looptijd van 7 jaar, voor een totaalbedrag van 30 mio EUR, met vervaldag in 2021. Deze obligaties genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,566 %. Ze werden geplaatst bij institutionele investeerders. De netto-opbrengst van deze uitgifte zal aangewend worden om de verdere groei van de portefeuille te ondersteunen en bij te dragen tot de diversificatie van de financieringsbronnen. De obligaties zorgen



bovendien voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de totale schuld en een daling van de gemiddelde interestvoet.

1.6 Fusie door overname van dochtervennootschappen

Op **11 juni 2014** werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot fusie door overname van de vennootschappen SDW Invest bvba en Ducova bvba. De fusie werd vastgesteld door de raad van bestuur per notariële akte op 26 september 2014, met effect op respectievelijk 30 september 2014 en 31 oktober 2014.

De fusie van dochtervennootschappen vereenvoudigt het administratief beheer en vermindert de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.

2. STATUUT VAN OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP ('GVV')

Op 1 september 2014 heeft Retail Estates nv van de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) een vergunning verkregen als openbare Gereglementeerde VastgoedVennootschap (openbare 'GVV'), onder bepaalde opschortende voorwaarden overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de 'GVV-Wet').

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Estates nv die op 24 oktober 2014 werd gehouden (de 'BAV'), heeft de verandering van statuut van openbare vastgoedbevak naar openbare GVV, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de BAV en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, aldus zijn vervuld, geniet Retail Estates nv vanaf 24 oktober 2014 van het statuut van openbare GVV.

Meer info hierover is te vinden op onze website www.retailstates.com, onder de rubriek Investor Relations (www.retailstates.com/nl/investor/general-assembly/2014-2015).

Op 26 september 2014 besloot de BAV van Retail Warehousing Invest nv de statuten van de vennootschap aan te passen aan de wetgeving betreffende de gereglementeerde



vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de GVV-Wet en van het K.B. van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's. De statutenwijziging werd goedgekeurd onder de opschortende voorwaarde dat het toenmalige statuut van Retail Estates nv van openbare vastgoedbevak daadwerkelijk zou worden omgezet naar het statuut van openbare GVV.

Zoals hierboven vermeld, heeft de BAV van Retail Estates nv van 24 oktober 2014 deze omzetting goedgekeurd waardoor de opschortende voorwaarde voor de inwerkingtreding van de door de BAV van 26 september 2014 van Retail Warehousing Invest nv goedgekeurde statutenwijziging is vervuld en de wijziging bijgevolg op 24 oktober 2014 in werking is getreden. Retail Warehousing Invest nv heeft derhalve het statuut van institutionele GVV verworven.

3. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

3.1 Investerings - kapitaalverhoging

Verwerving 14 winkelpanden

Retail Estates nv sloot op **14 oktober 2014** een kaderovereenkomst met Orchestra-Prémaman Belgium nv met het oog op de verwerving van de eigendom van 14 winkelpanden⁶ voor een investeringswaarde van ongeveer 34,59 mio EUR en een verwacht huurincasso van ongeveer 2,18 mio EUR. 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 ongeveer 12,95 mio EUR.

Vandaag, 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 ongeveer 14,80 mio EUR en vertegenwoordigt een verhoging van het maatschappelijk kapitaal met ongeveer 6,05 mio EUR (het saldo, ongeveer 8,74 mio EUR, wordt toegewezen aan de balanspost 'uitgiftepremies').

⁶ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht d.d. 15 oktober 2014.



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 is in afwachting hiervan uitgesteld.

Wat betreft het pand dat in het kader van een nieuwe inbreng in natura zal worden ingebracht in Retail Estates nv, zal de uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen worden aangepast indien deze inbreng niet plaatsvindt uiterlijk op 31 december 2014. Hierdoor kan het totaal aantal nieuwe aandelen, waarnaar verwezen wordt in het persbericht van 15 oktober 2014, wijzigen.

Wilrijk

Op **27 oktober 2014** werd een winkelpand gelegen te Wilrijk, langs de Boomsesteenweg, aangekocht voor een totale investering van 4,24 mio EUR. Dit pand is verhuurd aan een huurprijs van 0,26 mio EUR en is in gebruik als een winkelvestiging onder de handelsnaam GAMMA (DIY).

3.2 Desinvesteringen

Maasmechelen

Een leegstaand winkelpand op een solitaire ligging werd op **18 november 2014** verkocht aan een lokale KMO. De netto verkoopprijs bedraagt 0,50 mio EUR. Op deze verkoop werd in vergelijking met de reële waarde van dit pand, die op 30 september 2014 0,63 mio EUR bedroeg, een verlies geleden van 0,13 mio EUR.

Hoei

Een onderhandse overeenkomst werd afgesloten met het oog op de verkoop van twee winkelpanden te Hoei, die zich in een KMO-zone bevinden. De winkelpanden zijn verhuurd aan Van Marcke (sanitair) en Carglass (autoherstellingen). De verwachte netto verkoopprijs bedraagt 1,87 mio EUR.



4. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2014: netto courant resultaat van de Groep stijgt met 18,71 % ten opzichte van 30 september 2013 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 767,81 mio EUR.

Op 30 september 2014 bedraagt het **netto courant resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille) 13,45 mio EUR, een stijging van 18,71 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 22,29 mio EUR naar 25,54 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 2013 groeide de vastgoedportefeuille met 64,54 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2014 groeide de portefeuille met 21,90 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 23,73 mio EUR ten opzichte van 20,74 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 1,64 mio EUR ten opzichte van 1,43 mio EUR het jaar voordien. De stijging ligt hiermee in lijn met de stijging van de huurinkomsten. De algemene kosten bedragen 1,54 mio EUR, een stijging met 0,40 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, wat vooral te verklaren is door de niet-recurrente kost in het kader van de statutenwijziging met betrekking tot de omzetting naar het statuut van GVV. Na aftrek van de algemene kosten bereikt de GVV een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 22,18 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 86,85 %.

Het resultaat uit de **verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,45 mio EUR op een totale verkoop van 4,06 mio EUR. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 0,84 mio EUR. Dit bedrag is het batig saldo van diverse negatieve en positieve variaties.

Het **financieel resultaat** bedraagt - 8,51 mio EUR, een stijging van de kost met 0,62 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Retail Estates nv financiert zijn vastgoedportefeuille hoofdzakelijk met langlopende bankschulden aan vaste rentevoeten. De gemiddelde interestvoet bedraagt 4,50 % per 30 september 2014.

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 14,74 mio EUR bestaande uit het netto courant resultaat van 13,45 mio EUR en het resultaat op de portefeuille (verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen) ten belope van 1,29 mio



EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een netto courante winst van 1,84 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief de activa aangehouden voor verkoop, bedraagt 773,61 mio EUR op 30 september 2014 in vergelijking met 750,30 mio EUR op 31 maart 2014.

De **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 september 2014 46,01 EUR (exclusief 50 % van het vooropgesteld dividend). Op 31 maart 2014 bedroeg de nettoactiefwaarde 45,90 EUR (excl. dividend).

De **schuldgraad** bedraagt 51,72 % op 30 september 2014 ten opzichte van 49,10 % op 31 maart 2014.

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 2014 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.

Verwacht wordt dat het netto courant resultaat per aandeel voor het boekjaar 2014-2015 3,10 EUR per aandeel zal overschrijden. De dividendverwachting (3,10 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. Ten opzichte van het boekjaar 2013-2014 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,33 %. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen. Er wordt echter vastgesteld dat in tegenstelling tot de voorbije boekjaren de inflatie via een indexatie van de huurprijzen nog nauwelijks een rol speelt in de stijging van de huurinkomsten.



B. DIVERSEN

Informatie over het aandeel

Op 30 september 2014 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. Ten gevolge van bovenvermelde kapitaalverhoging door inbreng in natura van vijf winkelpanden wordt het kapitaal vanaf heden, 28 november 2014, vertegenwoordigd door 7.559.473 aandelen.

Financiële kalender

Bekendmaking resultaten derde kwartaal 2014-2015	13 februari 2015
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2014-2015	22 mei 2015
Betaalbaarstelling dividend	10 juli 2015

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare geregementeerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verwerft 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 30 september 2014 heeft Retail Estates nv 562 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 591.195 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,50 %.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (inclusief activa aangehouden voor verkoop) van Retail Estates nv per 30 september 2014 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 773,61 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. Op 30 september 2014 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 448,36 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, 28 november 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 6, 1740 Ternat - RPR Brussel - BTW BE 434.797.847.



1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

1.A. WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2014	30.09.2013
Huurinkomsten	25.797	22.678
Met verhuur verbonden kosten	-256	-384
Netto huurresultaat	25.541	22.294
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.750	2.363
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.916	-2.479
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-9	-9
Vastgoedresultaat	25.367	22.169
Technische kosten	-720	-522
Commerciële kosten	-103	-126
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-111	-62
Beheerskosten vastgoed	-701	-721
Vastgoedkosten	-1.638	-1.433
Operationeel vastgoedresultaat	23.728	20.736
Algemene kosten van de vennootschap	-1.545	-1.146
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	22.183	19.589
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	451	28
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	840	2.253
Operationeel resultaat	23.474	21.871



Financiële opbrengsten	76	562
Interestkosten	-8.569	-8.430
Andere financiële kosten	-21	-26
Financieel resultaat	-8.514	-7.894
Resultaat vóór belastingen	14.960	13.977
Belastingen	-223	-368
Nettoresultaat	14.737	13.608
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	14.737	13.608
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
Netto courant resultaat (aandeel Groep)¹	13.446	11.327
Resultaat op de portefeuille	1.291	2.281
RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2014	30.09.2013
Aantal gewone aandelen in omloop	7.290.411	7.290.411
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	7.290.411	6.571.948
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	2,02	2,07
Verwaterde nettowinst per aandeel (in EUR)	2,02	2,07
Uitkeerbare winst per aandeel (in EUR) ²	1,86	1,56
Netto courant resultaat per aandeel (in EUR) ³	1,84	1,72

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 totaal aantal aandelen.

³ Het netto courant resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het netto courant resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Op 30.09.2014 is het gewogen gemiddelde aantal aandelen gelijk aan het totaal aantal aandelen.



1.B. OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (in duizenden €)	30.09.2014	30.09.2013
Nettoresultaat	14.737	13.608
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	-457	-1.074
Variaties in de reële waarde van kasstroomindekkingen	-2.134	5.775
TOTAALRESULTAAT	12.146	18.309

2. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	30.09.2014	31.03.2014
Vaste activa	768.140	746.245
Goodwill		
Immateriële vaste activa	37	26
Vastgoedbeleggingen ⁴	767.815	745.916
Andere materiële vaste activa	284	297
Financiële vaste activa		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5	5
Vlottende activa	14.287	9.620
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	5.800	4.385
Handelsvorderingen	2.311	725
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.479	1.899
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.561	2.189
Overlopende rekeningen	2.136	421
TOTAAL ACTIVA	782.427	755.865

⁴ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	30.09.2014	31.03.2014
Eigen vermogen	346.697	356.524
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	346.697	356.524
Kapitaal	160.962	160.962
Uitgiftepremies	93.095	93.095
Reserves	77.904	73.900
Nettoresultaat van het boekjaar	14.737	28.568
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	435.730	399.341
Langlopende verplichtingen	370.196	365.825
Provisie	87	102
Langlopende financiële schulden	329.015	327.677
Kredietinstellingen	299.255	327.677
Andere langlopende financiële verplichtingen	29.760	
Andere langlopende verplichtingen	41.094	38.046
Kortlopende verplichtingen	65.534	33.516
Kortlopende financiële schulden	51.797	22.421
Kredietinstellingen	51.797	22.421
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.074	7.992
Andere kortlopende verplichtingen	77	86
Overlopende rekeningen	4.586	3.017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	782.427	755.865



SCHULDGRAAD	30.09.2014	31.03.2014
Schuldgraad ⁵	51,72%	49,10%
NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) – AANDEEL GROEP	30.09.2014	31.03.2014
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	47,56	48,90
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA ⁷	51,12	52,18
Nettoactiefwaarde per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 ⁸	52,16	51,70

* * *

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).

⁶ Het nettoactief per aandeel IFRS (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 EPRA (reële waarde) 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) gedeeld door het aantal aandelen.

⁸ Het nettoactief per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 (investeringswaarde) 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 de kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

