

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’

KAPITAALVERHOOGING MET VOORKEURRECHTEN

DEZE AANKONDIGING IS NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE OF VERSPREIDING, RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS, IN DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, CANADA, ZWITSERLAND, AUSTRALIE EN JAPAN OF ENIGE ANDERE JURISDICTIE WAAR DAT VERBODEN ZOU ZIJN DOOR TOEPASSELIJKE WETGEVING.

De raad van bestuur van Retail Estates nv heeft op 5 mei 2015 beslist om tot een kapitaalverhoging over te gaan van maximaal 76.224.676 EUR door de uitgifte van maximaal 1.259.912 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 60,50 EUR per aandeel. De aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2015, zijnde de aanvang van het lopende boekjaar 2015/2016. Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht de raad van bestuur dat voor het boekjaar 2015/2016 een dividendprognose van 3,20 EUR bruto kan worden vooropgesteld. Het betreft een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met voorkeurrecht voor de aandeelhouders van Retail Estates nv.

Retail Estates nv richt zich geregeld tot de financiële markten om zijn kapitaal te verhogen. Voor de vierde keer sinds de erkenning als vastgoedbevak (huidig GVV) en de notering op Euronext in maart 1998 richt de vennootschap zich tot al haar aandeelhouders om hen de kans te bieden te delen in de groei van de onderneming en haar rentabiliteit. De opbrengsten worden geïnvesteerd in de groei van de vastgoedportefeuille en de beperking van de schuldgraad. De waarde van de vastgoedportefeuille (zonder projectontwikkelingen) werd op 31 maart 2015 door de schatters bepaald op een reële waarde van 802,95 mio EUR. De kapitaalverhoging van maximaal 76.224.676 EUR biedt een bijkomend investeringspotentieel van ca. 152 mio EUR indien de opbrengst van de kapitaalverhoging aangevuld wordt met een gelijkaardig bedrag aan bankfinanciering.



Meer informatie is opgenomen in het document in bijlage. Er wordt tevens verwezen naar het prospectus dat naar aanleiding van de kapitaalverhoging werd opgesteld en waarvan de referenties tevens in het document in bijlage zijn opgenomen.

Namens de raad van bestuur,

Ternat, 6 mei 2015,

Paul Borghgraef, voorzitter, en
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.



BIJLAGE

De raad van bestuur van Retail Estates nv heeft op 5 mei 2015 beslist tot een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht in het kader van het toegestaan kapitaal met volgende modaliteiten:

- AARD VAN DE VERRICHTING: kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht.
- UITGIFTEBEDRAG: maximaal 76.224.676,00 EUR door uitgifte van maximaal 1.259.912 nieuwe aandelen.
- INSCHRIJVINGSPRIJS: 60,50 EUR per nieuw aandeel; dit vertegenwoordigt een korting van 17,34% ten opzichte van de slotkoers van de bestaande aandelen op 4 mei 2015, na aftrek van het verwachte brutodividend van 3,10 EUR voor het boekjaar 2014/2015, en een premie van 30,47% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel (IFRS) op 31 december 2014.
- INSCHRIJVINGSRATIO: 6 Voorkeurrechten geven recht om in te schrijven op 1 nieuw aandeel.
- INSCHRIJVINGSPERIODE: van 7 mei 2015 (vanaf 08u00) tot en met 21 mei 2015 (tot 16u00).
- SCRIPPLAATSING: op 26 mei 2015 Private Plaatsing van de niet uitgeoefende voorkeurrechten. De (eventuele) netto-opbrengst van de scripverkoop wordt daarna toegekend aan houders van coupons nr. 22.
- BETAALDATUM: de aandelen dienen te worden betaald op 28 mei 2015.
- DIVIDENDGERECHTIGDHEID: de nieuwe aandelen delen in de winst vanaf het boekjaar dat aanving op 1 april 2015.
- NOTERING VOORKEURRECHT: de Voorkeurrechten, vertegenwoordigd door coupon nr. 22, worden gedurende de Inschrijvingsperiode genoteerd op Euronext Brussels.
- INTENTIES VAN BEPAALDE AANDEELHOUDERS: bepaalde aandeelhouders hebben er zich onherroepelijk toe verbonden in te schrijven op de kapitaalverhoging, in totaal voor een bedrag van 25.930.360,50 EUR. Dit vertegenwoordigt 34,02% van het maximaal aantal nieuwe aandelen.
- TOELATING NOTERING NIEUWE AANDELEN: naar verwachting zullen de nieuwe aandelen verhandelbaar zijn vanaf 28 mei 2015, onder dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen (BE0003720340).
- KBC Securities en ING België treden op als Joint Global Coordinators & Bookrunners (de “Managers”).



Modaliteiten van het aanbod

Bestaande aandeelhouders en beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Voorkeurrechten hebben verworven, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging tijdens de Inschrijvingsperiode. Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 22 van de bestaande aandelen. De aandeelhouders van Retail Estates nv zullen automatisch één Voorkeurrecht ontvangen per bestaand aandeel (het “Voorkeurrecht”) op 6 mei 2015 na sluiting van de gereglementeerde markt Euronext Brussels.

De houders van Voorkeurrechten hebben het recht om in te schrijven op de nieuwe aandelen gedurende de Inschrijvingsperiode die loopt van 7 mei 2015 (08 uur) tot en met 21 mei 2015 (16 uur) (de “Inschrijvingsperiode”). Tegen betaling van de Inschrijvingsprijs van 60,50 EUR per nieuw aandeel (de “Inschrijvingsprijs”) en indiening van 6 Voorkeurrechten kunnen zij inschrijven op één nieuw aandeel.

Aandeelhouders die hun Voorkeurrecht niet wensen uit te oefenen, kunnen dit gedurende de Inschrijvingsperiode verhandelen op Euronext Brussels. Aandeelhouders die niet over voldoende Voorkeurrechten beschikken of investeerders die geen Voorkeurrechten bezitten, kunnen Voorkeurrechten kopen op Euronext Brussels.

Op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode worden de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten automatisch omgezet in een gelijk aantal scrips (“Scrips”). Deze Scrips zullen worden verkocht via een Private Plaatsing van Scrips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbidding tot aankoop van de Scrips of inschrijving op de onderliggende nieuwe aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving (de “Private Plaatsing”). Kopers van deze Scrips verbinden zich er onherroepelijk toe om diezelfde dag de Scrips uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal nieuwe aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio (d.i. voorlegging van 6 Scrips).

De netto-opbrengst van de verkoop van Scrips, na aftrek van kosten (naar beneden afgerond tot op één eurocent per Scrip), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende Voorkeurrechten. De netto-opbrengst van de Scrips zal worden bekendgemaakt in de Belgische pers op 27 mei 2015 en zal aan de houders van coupon nr. 22 beschikbaar worden gesteld vanaf 28 mei 2015 na voorlegging van coupon nr. 22. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. Retail Estates nv



noch de Managers of enige andere persoon die de Scrips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan netto-opbrengst van de Scrips uit de verkoop van Scrips in de Private Plaatsing.

Als de netto-opbrengst van de Scrips minder bedraagt dan 0,01 EUR per coupon nr. 22, zullen de houders van deze coupon geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal de totale netto-opbrengst van de Scrips worden overgedragen aan Retail Estates nv.

De resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van de Scrips en de aankondiging van de verkoopopbrengst van de Scrips zullen bekend gemaakt worden op of rond 27 mei 2015. De betaaldatum is vastgesteld op 28 mei 2015.

De verwezenlijking van de kapitaalverhoging zal naar verwachting worden vastgesteld op 28 mei 2015 ten belope van het bedrag waarvoor op de kapitaalverhoging werd ingeschreven.

Inschrijvingsprijs

Alle bestaande aandeelhouders kunnen zonder kosten hun belegging in Retail Estates nv uitbreiden bij de Vennootschap, de Managers en de Loketinstellingen (KBC Bank nv, CBC Banque sa en ING België nv), in verhouding tot de Voorkeurrechten die ze aanhouden, tegen een Inschrijvingsprijs van 60,50 EUR. Deze Inschrijvingsprijs vertegenwoordigt een korting van 17,34% t.o.v. de slotkoers van het aandeel Retail Estates op Euronext Brussels op 4 mei 2015, na aftrek van het voorgestelde brutodividend voor het boekjaar 2014/2015 van 3,10 EUR (zie hierna). Dit is een premie van 30,47% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel (IFRS) op 31 december 2014.

Dividend

De nieuwe aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 23 aangehecht. De nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en genieten dezelfde rechten als de bestaande aandelen behalve dat zij deelnemen in de resultaten van het boekjaar dat aanving op 1 april 2015 en eindigt op 31 maart 2016.

Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 3,20 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2015/2016. Dit zou een stijging van 3,23% inhouden ten opzichte van het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2014/2015 (3,10 EUR bruto), waarover de jaarvergadering van 3 juli 2015 zal besluiten. Coupon nr. 21, die het recht vertegenwoordigt op dit dividend over het boekjaar 2014/2015, zal onthecht worden van de bestaande aandelen op 6 mei 2015 na het sluiten van de handel op Euronext Brussels. De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geenszins een winstverwachting inhoudt.



Notering

De Voorkeurrechten, vertegenwoordigd door coupon nr. 22, worden tijdens de volledige Inschrijvingsperiode genoteerd op Euronext Brussels onder ISIN-code BE0970141447.

Een aanvraag werd ingediend voor de toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels van alle nieuwe aandelen die in het kader van de kapitaalverhoging kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de nieuwe aandelen verhandelbaar zijn vanaf 28 mei 2015, onder dezelfde ISIN code als de bestaande aandelen, nl. BE0003720340.

Intenties van bepaalde aandeelhouders

Bepaalde bestaande aandeelhouders hebben er zich onherroepelijk toe verbonden in te schrijven op de kapitaalverhoging, in totaal voor een bedrag van 25.930.360,50 EUR. Dit vertegenwoordigt 34,02% van het maximaal aantal nieuwe aandelen.

Verwachte kalender

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden, verloopt de kapitaalverhoging zoals hierna aangegeven. In geval van wijzigingen in dit schema zal dit via de pers worden bekend gemaakt.

Onthechting coupon nr 21 die het jaardividend voor het boekjaar 2014/2015 vertegenwoordigt	6 mei 2015 na beurs
Onthechting coupon nr 22 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt	6 mei 2015 na beurs
Verhandeling van de aandelen ex-Voorkeurrecht en ex-jaardividend	7 mei 2015
Placard met aankondiging van de Verrichting en publicatie van het Prospectus	7 mei 2015
Opening Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht en begin notering Voorkeurrecht	7 mei 2015
Einde notering Voorkeurrecht	21 mei 2015
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht	21 mei 2015
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Voorkeurrecht (vóór beursopening)	26 mei 2015
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips – allocatie van de Scrips en inschrijving op nieuwe aandelen door uitoefening van de Scrips	26 mei 2015



Placard met de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips	27 mei 2015
Settlement: betaling van de Inschrijvingsprijs en levering van de nieuwe aandelen	28 mei 2015
Toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op Euronext Brussel	28 mei 2015
Betaalbaarstelling verkoopopbrengst Scrips	28 mei 2015
Publicatie resultaten boekjaar 2014/2015	29 mei 2015

Prospectus

Het prospectus wordt beschikbaar gesteld in het Nederlands en de samenvatting van het prospectus is beschikbaar in het Frans en het Engels. Het Prospectus werd goedgekeurd door de FSMA.

Het prospectus kan vanaf 7 mei 2015 (vóór beurs) worden geraadpleegd op de website van Retail Estates (www.retailstates.com), van KBC Groep (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) en ING België (www.ing.be/aandelentransacties, www.ing.be/transactionsactions, www.ing.be/equitytransactions). Vanaf 7 mei 2015 (vóór beurs) zal het prospectus tevens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Industrielaan 6, 1740 Ternat (Tel. +32 (0) 2 568 10 20) en bij KBC na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0) 3 283 29 70 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0) 800 920 20 (FR) en bij ING België na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0) 2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0) 2 464 60 02 (FR).

Beleggen in de nieuwe aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips houdt belangrijke risico's in. Beleggers worden er op gewezen dat zijn hun belegging geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Een investeringsbeslissing dient gebaseerd te zijn op een grondige lezing van het prospectus, inclusief de risicofactoren in hoofdstuk 2 van het prospectus.



OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereglementeerde 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 31 december 2014 heeft Retail Estates nv 553 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 606.369m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,61%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2014 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 801,06 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 december 2014 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 512,46 mio EUR.

