



Persmededeling onder embargo  
21 juni 2010 - 17u40  
Occasionele informatie

### Gereguleerde informatie

**Retail Estates nv verwerft controle over winkelpark te Ath, bestaande uit 14 winkelpanden met een waarde van 5,91 mio euro (reële waarde).**

**Uitgifte van 118.293 nieuwe aandelen Retail Estates in het kader van een kapitaalsverhoging met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal.**

**Openbaarmaking overeenkomstig art.15 van de wet van 2 mei 2007.**

**Ternat, 21 juni 2010, embargo 17u40.** De vastgoedbevak Retail Estates NV heeft op 21 juni 2010 in het kader van een kapitaalsverhoging (naar aanleiding van een inbreng in natura) de exclusieve controle verworven over de SA Caisse de Leasing, die eigenaar is van **een winkelpark te Ath** langs de Chaussée de Bruxelles.

#### **Kapitaalverhoging**

Retail Estates nv heeft als resultaat van deze transactie de controle verworven over Caisse de Leasing SA, die een **vastgoedportefeuille** bezit, bestaande uit **14 winkelpanden** met een investeringswaarde van 6,06 miljoen euro en een reële waarde van 5,91 miljoen euro. De inbreng werd vergoed door de emissie van nieuwe aandelen voor een waarde van 5,06 miljoen euro. De door de vastgoeddeskundige CB Richard Ellis geschatte investeringswaarde bedraagt 6,06 miljoen euro, zijnde gelijk met de contractueel vastgelegde waarde die bij het besluit tot kapitaalverhoging weerhouden werd.

De **kapitaalverhoging** werd gerealiseerd op basis van een emissieprijs van 42,77 euro<sup>1</sup> per aandeel (te vergelijken enerzijds met de netto actiefwaarde van 41,07 euro incl. dividend 2009/2010 per aandeel en anderzijds een beurskoers op 17 juni van 43,70 euro). De overeengekomen emissieprijs

---

<sup>1</sup> Het gemiddelde van de beurskoers gedurende 30 dagen voorafgaande aan de inbreng in natura.

van 41,07 euro werd niet weerhouden aangezien de gemiddelde beurskoers in de dertig dagen die kapitaalverhoging voorafging meer dan 41,07 euro bedroeg. De voorbije 6 maanden heeft Retail Estates nv drie kapitaalverhogingen gerealiseerd telkens aan een emissieprijs die de laatst bekende netto actiewaarde van het aandeel overschreed<sup>2</sup>. De 118.293 nieuwe aandelen die werden uitgegeven delen in het resultaat vanaf de aanvang van het lopende boekjaar dat op 1 april 2010 aanving. Het resultaat dat de SA Caisse de Leasing realiseerde vanaf 1 april 2010 tot de inbrengdatum komt ook Retail Estates NV ten goede. De nieuwe aandelen zullen delen in de winst van het volledige boekjaar (vanaf 1 april 2010).<sup>3</sup>

### **Openbaarmaking overeenkomstig artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007**

Ingevolge de kapitaalverhoging van 21 juni 2010 bedraagt het totale kapitaal van Retail Estates NV op heden 110.332.121,25 EUR, vertegenwoordigd door 4.903.555 volledig volgestorte gewone aandelen.<sup>4</sup> Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen in geval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels. Naast de wettelijke drempels voorzien de statuten van Retail Estates NV conform artikel 18 § 1 van de Wet van 2 mei 2007 een bijkomende statutaire drempel van 3%.

### **Investing**

De 14 winkelpanden die verworven werden, liggen in Ath (provincie Henegouwen) en zijn hoofdzakelijk (85,46%) verhuurd aan filiaalbedrijven (o.a. Prémaman, Match, Euro Shoe, Kruidvat, Blokker, Home Market, Eldi, Zeeman...). De oppervlakte van de panden onderling varieert tussen 50 m<sup>2</sup> en 1.710 m<sup>2</sup>. Ze vormen een totaal verhuurbaar oppervlakte van 5.331 m<sup>2</sup> en leveren een huurincasso van 0,42 mio euro op met een bruto **rendement van 7 %** op hun investeringswaarde die 6,06 mio euro bedraagt. De reële waarde van deze panden bedraagt 5,91 mio euro. Het winkelpark is gelegen langs belangrijke invalsweg van de stad Ath, tussen supermarkten zoals Delhaize en Colruyt. Het is een gevestigde waarde sinds 1980. Er bevinden zich tevens op dezelfde site enkele winkelpanden die aan derden toebehoren en complementaire detailhandelsactiviteiten huisvesten. Met een gemiddelde huurprijs van 79,53 euro/m<sup>2</sup> heeft deze investering een **defensief profiel**.

### **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

---

<sup>2</sup> Cfr. Persmededeling van 5 februari 2010 en 5 mei 2010

<sup>3</sup> De winst van Caisse de Leasing voor de periode tussen 1 april en 21 juni 2010 komt ten goede van Retail Estates NV. Er zal weliswaar een kleine verwatering zijn van de winst per aandeel omdat de winst van Caisse de Leasing SA aan een minder voordelig belastingregime onderworpen is dan de winst van Retail Estates NV.

<sup>4</sup> Ook een uitgiftepremie van 2.397.809,79 euro werd geboekt.

winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500m<sup>2</sup> en 3.000m<sup>2</sup>. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup>.

Per 31 maart 2010 heeft Retail Estates NV 399 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 398.754m<sup>2</sup> (incl. winkelpanden eigendom van vastgoedcertificaat Distriland). De **bezettingsgraad** van deze panden, gemeten in verhuurde m<sup>2</sup>, bedraagt 98,25%.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen per 31 maart 2010 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 449,60 miljoen euro.

Retail Estates NV is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Aan de beurskoers van 17 juni jl. bedraagt de beurskapitalisatie van haar aandelen 214,28 miljoen euro.

---

#### **Voor bijkomende inlichtingen**

Retail Estates NV, Jan De Nys – CEO, tel: 02/568 10 20 – 0475/42 98 03  
Retail Estates NV, Paul Borghgraef - Voorzitter, tel: 02/568 10 20 – 0475/42 98 03  
Retail Estates NV – Vastgoedbevak naar Belgisch Recht – Industrielaan 6, 1740 Ternat RPR Brussel BTW BE0434.797.847