



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

‘the art of creating value in retail estate’

JAARRESULTATEN boekjaar 2010 – 2011

STERKE AANGROEI VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT 505,59 MIO EUR (+ 12,77%)
WAARDESTIJGING VASTGOEDPORTEFEUILLE
BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (98,15%)

- **Netto huurresultaat** stijgt met 10,96% tot 33,85 mio EUR na uitbreiding vastgoedportefeuille met 12,77% tot 505,59 mio EUR (reële waarde)
- **Netto courant resultaat** exclusief resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties op de reële waarde van vastgoedbeleggingen stijgt met 17,42% tot 16,29 mio EUR
- **Waardering** vastgoedportefeuille: waardestijging vastgoedportefeuille: 10,40 mio EUR meerwaarde
- Voorgesteld **bruto dividend** 2,70 EUR per aandeel
- **Schuldgraad** wordt teruggebracht tot 53,38 %

ACTIVITEITEN RETAIL ESTATES OP HOOG NIVEAU

Retail Estates nv heeft in het boekjaar 2010-2011 **operationeel een sterk parcours** afgelegd. De bezettingsgraad is op een historische hoogte gebleven (98,15%) en langs de inkomenszijde werd er nauwelijks verlies op huurincasso geleden. De perifere detailhandel, die gedomineerd wordt door de (soft) discountsector, genoot het vertrouwen van de consument. De private consumptie kende geen daling in functie van de macro-economische onzekerheden en de nog te verwachten begrotingsmaatregelen. De kwaliteit en de spreiding van de locaties waarin Retail Estates nv investeerde, is de beste bescherming bij een eventuele verzwakking van het consumptiegedrag.

De inflatie is teruggekeerd en leidt tot een **stijging van de huurprijzen** die bij onze huurders nog aanvaardbare proporties vertegenwoordigt. Dit geldt in het bijzonder omdat onze huurprijzen om historische redenen nog grotendeels beneden het gemiddelde marktniveau liggen dan er bij een verhuring aan nieuwe huurders kan gevraagd worden.

De gestegen huurprijzen leiden op hun beurt tot een **hogere vastgoedwaardering** vermits de rendementsverwachting van investeerders nog altijd op een ongewijzigd niveau ligt. De aanhoudende sterke belangstelling van particuliere investeerders is hier niet vreemd aan.

De **financieringspolitiek** van de voorbije jaren werd voortgezet. Retail Estates nv financiert zich met **bankleningen** op lange termijn en heeft slechts een beperkt gedeelte van de leningen (19,02 mio EUR) dat op een termijn van twee jaar op vervaldag komt. De langetermijnleningen zijn voor het grootste deel (85%) ingedekt tegen een mogelijke stijging van de intrest. Verschillende **kapitaalverhogingen** werden doorgevoerd voor een bedrag van 18,57 mio EUR aan uitgiftepreizen die de stijgende trend van de beurskoers en de intrinsieke waarde van het aandeel volgen.

Het resultaat van deze activiteiten is de groei van de vastgoedportefeuille en de kapitaalbasis van de onderneming in de best mogelijke omstandigheden. Het defensief profiel van de onderneming wordt erdoor versterkt.



RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

Ook de dividendpolitiek wordt ongewijzigd voortgezet. Het voor het boekjaar 2010-2011 voorgestelde dividend van 2,70 EUR bruto (2,295 EUR netto) vertegenwoordigt net zoals voorbije jaren een stijging van 3,05%. De dividendverwachting voor het nieuwe boekjaar 2011-2012 (2,80 EUR bruto en 2,38 EUR netto) kent een gelijkaardige stijging (+3,70%). Retail Estates nv keert voor het boekjaar 2010-2011 80% van haar courant nettoresultaat uit en legt dus ook wat betreft haar dividendpolitiek de nodige voorzichtigheid aan de dag.

Er werd het voorbije boekjaar ook sterk geïnvesteerd in de optimalisatie van de vastgoedportefeuille door **uitbreidings- en verbeteringswerken** aan panden die tot de beste locaties van onze vastgoedportefeuille behoren. De **vastgoedportefeuille** is gegroeid tot boven de symbolische grens van 500 mio EUR reële waarde en bestaat thans uit 448 winkelpanden. Deze referentie speelt ons inziens vooral een rol als indicatie voor de groei van de onderneming naar een schaal waarop ze haar basisfuncties optimaal intern kan verzekeren. Met een team van 14 medewerkers worden de belangrijkste functies van commerciële, financiële of juridische aard afgedekt, waardoor niet alleen schaalgrootte, maar ook knowhow een begrip worden in deze nichewereld.

VOORUITZICHTEN

Bij ongewijzigde economische omstandigheden zal Retail Estates nv haar groeistrategie voortzetten en haar portefeuille verder uitbreiden. Dit veronderstelt dat de kapitaalbasis gelijkmatig aangroeit.

Behoudens een plotse versnelde daling van de consumentenuitgaven die onze huurders met rentabiliteitsproblemen zou opzadelen en mits een beperkte doch positieve evolutie van de huurprijzen door indexaties en huurprijsherzieningen, wordt verwacht dat Retail Estates nv in het boekjaar 2011-2012 een courant resultaat per aandeel kan bereiken dat vergelijkbaar is met het courant resultaat per aandeel gerealiseerd in het boekjaar 2010-2011. De lage uitkeringsgraad laat toe ook in deze omstandigheden het dividend te laten groeien zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 2,80 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2011-2012. Dit vertegenwoordigt een stijging van 3,70% ten opzichte van het voor het boekjaar 2010-2011 vooropgesteld dividend.

DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om een bruto dividend per aandeel uit te keren van 2,70 EUR per aandeel (pay-out ratio van 80%). Dit is een stijging van het dividend met 3,05 % ten opzichte van het dividend van het vorige boekjaar.

JAARVERSLAG – ALGEMENE VERGADERING

Het jaarverslag staat vanaf heden ter beschikking van de aandeelhouders op de website.
De algemene vergadering gaat door op 27 juni 2011 om 15u00 te Ternat – Industrielaan 6



RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

KERNCIJFERS

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Huurinkomsten	34 261	30 817
Met verhuur verbonden kosten	-416	-317
Netto huurresultaat	33 845	30 500
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 015	3 187
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3 352	-3 463
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-39	-22
Vastgoedresultaat	33 469	30 202
Technische kosten	-1 036	-981
Commerciële kosten	-99	-101
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-40	-81
Beheerskosten vastgoed	-1 018	-905
Andere vastgoedkosten	-11	-42
Vastgoedkosten	-2 204	-2 110
Operationeel vastgoedresultaat	31 266	28 092
Algemene kosten van de vennootschap	-2 067	-1 930
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	29 199	26 162
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	-305
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 395	1 760
Operationeel resultaat	39 599	27 617
Financiële opbrengsten	528	237
Intrestkosten	-13 071	-12 234
Andere financiële kosten	-80	-96
Financieel resultaat	-12 623	-12 093
Resultaat vóór belastingen	26 975	15 524
Belastingen	-283	-215
NETTO RESULTAAT	26 692	15 309
Resultaat per aandeel		
Aantal gewone aandelen in omloop	5 061 663	4 639 127
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	4 915 380	4 213 191
Netto winst per gewoon aandeel	5,43	3,63
Uitkeerbare winst per aandeel	3,30	3,25
Netto courant resultaat per aandeel	3,31	3,29
Dividend	2,70	2,62
Inventariswaarde per aandeel (fair value)		
- exclusief dividend	42,66	38,45
- inclusief dividend	45,36	41,07

VOOR MEER INFORMATIE

Deze publicatie bevat kerncijfers die vervat zijn in de jaarresultaten die opgenomen zijn en toegelicht worden in de jaarbrochure die vanaf heden beschikbaar is op de website van Retail Estates nv: www.retailstates.com en waarvan een gedrukt exemplaar beschikbaar is op eerste verzoek bij Retail Estates nv, Industrielaan 6 te 1740 Ternat - tel. 02/568.10.20 – email: info@retailstates.com

