

## RETAIL ESTATES



‘the art of creating value in retail estate’

### JAARRESULTATEN boekjaar 2011-2012

**AANGROEI VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT 550,63 MIO EUR (+ 6,63%)**

**BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (98,19%)**

**KEUZEDIVIDEND VOORGESTELD**

- **Nettohuurresultaat** stijgt met 4,81% tot 35,47 mio EUR na uitbreiding vastgoedportefeuille met 6,63% tot 550,63 mio EUR (reële waarde inclusief activa bestemd voor verkoop)
- **Netto courant resultaat** (exclusief portefeuilleresultaat), stijgt met 10,57% tot 18,01 mio EUR
- **Waardering** vastgoedportefeuille: reële waarde vastgoedportefeuille stabiel en inflatiebestendig, 9,40 mio EUR herwaarderingsmeerwaarde
- **Schuldgraad** wordt teruggebracht tot 51,08%
- **Jaarverslag 2011-2012** beschikbaar
- Verhoging dividend tot 2,80 EUR (+3,70%) - pay-out ratio (83,78%) - **voorstel tot keuzedividend**

### ACTIVITEITEN RETAIL ESTATES OP HOOG NIVEAU

Retail Estates nv heeft het afgelopen boekjaar 2011/2012 zowel een waaier aan initiatieven genomen die de groei van de onderneming bevorderden als tegelijk sterke operationele resultaten gerealiseerd en dit in de context van een moeilijk economisch klimaat. Het consumentenvertrouwen en de koopkracht van de Belgische particuliere consument zijn tot op heden niet in vergelijkbare mate aangetast als in sommige andere Europese landen. Als resultaat hiervan werden de inspanningen van het managementteam beloond met een hoge bezettingsgraad (98,19%) en een sterk incassopercentage (99,58%).

Retail Estates nv boekte dan ook globaal genomen geen daling van de **reële waarde op haar vastgoedportefeuille** en dit in de lijn met de voorbije boekjaren, ondanks de negatieve trend die andere vastgoedsectoren getroffen heeft.



De **beurskoers** (slotkoers 31/03/2012 = 49,21 EUR) handhaaft zich ook tot het niveau dat behaald werd voor de aanvang van de problemen in de financiële markten in 2008. Bovendien evenaarde de beurskoers de nettoactiefwaarde van het aandeel verhoogd met de (negatieve) waarde van de rente-indekkingsinstrumenten. Dit heeft Retail Estates nv toegelaten 3 kapitaalverhogingen te realiseren voor een totaal bedrag van 18,29 mio EUR aan waarden die de nettoactiefwaarde van het aandeel overschrijden. De aandelen die hierbij uitgegeven werden, zijn hoofdzakelijk bij verzekeringsinstellingen en bijkomend bij vermogende particuliere investeerders geplaatst in het kader van de private plaatsingen die door de inbrengers werden georganiseerd.

Retail Estates nv was het voorbije boekjaar actief aanwezig in haar segment van de vastgoedmarkt waarin zij een leidinggevende rol speelt. Er werden 11 winkelpanden verworven voor een reële waarde van 20,60 mio EUR en 12 winkelpanden verkocht voor een verkoopopbrengst van 17,43 mio EUR. Bovendien werd 15,49 mio EUR geïnvesteerd in de projectontwikkeling voor eigen rekening zijnde de bouw van 40 winkelpanden respectievelijk te Brugge (10 winkels), Tongeren (27 winkels) en Namen (3 winkels). Per saldo groeide de vastgoedportefeuille tot een waarde van 550,63 mio EUR<sup>1</sup>. De arbitrage die in de portefeuille plaatsvond waarbij waardecreatie en rendabele langetermijngroei vooropstaan, beoogt in de toekomst de winstgevendheid van de onderneming te versterken.

#### **NEGATIEVE VARIATIE VAN DE REELE WAARDE VAN DE RENTEDEKKINGSINSTRUMENTEN (renteswaps)**

Retail Estates nv voert sinds haar oprichting een indekkingspolitiek waarbij zij bij financiering van haar acquisities risico's op de evolutie van intrestvoeten probeert te vermijden. Hierbij worden onder andere 'SWAP' overeenkomsten afgesloten die door de algemene daling van de intrestvoeten aanleiding geven tot het vaststellen van belangrijke negatieve variaties in de waarde (-26,19 mio EUR). Dit verklaart de daling van de netto-inventariswaarde. Conform de IFRS-bepalingen ter zake worden deze rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt<sup>2</sup>.

#### **VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2012-2013**

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 2012-2013 een courant resultaat per aandeel kan bereiken dat vergelijkbaar is met het

<sup>1</sup> Vorig boekjaar bedroeg dit 516,37.mio EUR

<sup>2</sup> Vorig boekjaar bedroeg dit -9,10 mio EUR



courant resultaat per aandeel gerealiseerd in het boekjaar 2011-2012. 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 2,90 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2012-2013. Dit vertegenwoordigt een stijging van 3,57% ten opzichte van het voor het boekjaar 2011-2012 vooropgesteld dividend.

## DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om een brutodividend per aandeel uit te keren van 2,80 EUR per aandeel (pay-out ratio van 83,78%). Dit is een stijging van het dividend met 3,70% ten opzichte van het dividend van het vorige boekjaar. De raad van bestuur heeft besloten de aandeelhouders een **keuzedividend** aan te bieden. De modaliteiten hiervan maken het voorwerp uit van de **separate persmededeling die op 23 mei gepubliceerd wordt**. Het persbericht is terug te vinden op onze website onder de rubriek “Investor relations /Occasionele persberichten”. Het dividend is betaalbaar op 27 juli 2012.

## KALENDER

Het **jaarverslag** staat vanaf 23 mei 2012 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website.

## KERNCIJFERS

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Huurinkomsten	35.762	34.261
Met verhuur verbonden kosten	-290	-416
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>35.473</b>	<b>33.845</b>
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.883	3.015
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.108	-3.352
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-45	-39
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>35.204</b>	<b>33.469</b>
Technische kosten	-1.062	-1.036
Commerciële kosten	-119	-99
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-81	-40
Beheerskosten vastgoed	-900	-1.018
Andere vastgoedkosten	-5	-11
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.165</b>	<b>-2.204</b>



<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>33.038</b>	<b>31.266</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-2.194	-2.067
Andere operationele opbrengsten en kosten		
<b>Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille</b>	<b>30.844</b>	<b>29.199</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-50	5
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.396	10.395
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>40.191</b>	<b>39.599</b>
Financiële opbrengsten	1.045	528
Intrestkosten	-13.962	-13.071
Andere financiële kosten	-61	-80
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-12.977</b>	<b>-12.623</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>27.213</b>	<b>26.975</b>
<b>Belastingen</b>	<b>147</b>	<b>-283</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>27.360</b>	<b>26.692</b>
<b>Resultaat per aandeel</b>		
Aantal gewone aandelen in omloop	5.437.074	5.061.663
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.317.934	4.915.380
Nettowinst per gewoon aandeel	5,14	5,43
Uitkeerbare winst per aandeel	3,32	3,30
Netto courant resultaat per aandeel	3,39	3,31
Dividend	2,80	2,70
Netto-inventariswaarde per aandeel (fair value)		
- exclusief dividend	41,59	42,66
- inclusief dividend	44,39	45,36
- exclusief dividend ex IAS 39	46,40	44,46

## 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 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 2012 heeft Retail Estates nv 451 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 428.548m<sup>2</sup>. De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m<sup>2</sup>, bedraagt 98,19%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (inclusief activa bestemd voor verkoop) van Retail Estates nv per 31 maart 2012 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 550,63 mio EUR.



Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 31 maart 2012 bedroeg de beurskapitalisatie van haar genoteerde aandelen 265,51 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 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, 23 mei 2012, 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 - Vastgoedbevak naar Belgisch recht - Industrielaan 6, te 1740 Ternat RPR Brussel - BTW BE 0434.797.847.

