

RETAIL ESTATES



‘the art of creating value in retail estate’

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR DERDE KWARTAAL 2011-2012¹ (afgesloten per 31/12/2011)

Netto courant resultaat² stijgt met 7,26% tot 13,06 mio EUR tegenover 12,18 mio EUR op 31 december 2010

Aangroei reële waarde³ vastgoedportefeuille⁴ tot 532,02 mio EUR hoofdzakelijk door verwervingen via inbreng in natura - stijging met 5,23% ten opzichte van 31 maart 2011 (505,59 mio EUR)

Hoge bezettingsgraad⁵ 98,13% gehandhaafd (98,15% op 31 maart 2011)

1. VASTGOEDACTIVITEITEN

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

De huurinkomsten van de eerste drie kwartalen bedragen 26,79 mio EUR, wat een stijging van 4,5% inhoudt ten opzichte van de vergelijkbare periode in het vorige boekjaar (25,63 mio EUR). Deze stijging is toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille die in belangrijke mate het resultaat was van verwervingen onder de vorm van kapitaalverhogingen door inbreng in natura en aan de positieve indexatie.

De bezettingsgraad op 31 december 2011 bedraagt 98,13% en is in lijn met de bezettingsgraad op 31 maart 2011 (98,15%).

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2011 bedraagt 532,02 mio EUR wat een stijging inhoudt van 26,43 mio EUR (5,23%) ten opzichte van de waarde per 31 maart 2011. De stijging vloeit vooral voort uit de verwerving van vastgoedportefeuilles verminderd met de verkoop van individuele panden. De variatie in

¹ De in dit persbericht vermelde cijfers zijn de geconsolideerde, niet-geauditeerde cijfers en zijn conform IFRS.

² Netto courant resultaat of operationeel resultaat: nettoresultaat exclusief resultaat op vastgoedportefeuille (code XV, XVI, XVII van de resultatenrekening).

³ 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 2010-2011).

⁴ Inclusief projectontwikkelingen.

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille (in m²) en de niet-bezette panden (in m²).



de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 4,50 mio EUR op 31 december 2011 en is vooral toe te schrijven aan de hogere huurprijzen omwille van de positieve indexatie.

Per 31 december 2011 bestaat de vastgoedportefeuille uit 450 panden met een verhuurbare oppervlakte van 425.091m².

1.3. Projectontwikkeling – optimalisatie vastgoedpatrimonium

Van de 6 projecten waarop Retail Estates op dit ogenblik werkt zijn er 3 in uitvoeringsfase. Het betreft projecten in Tongeren, Brugge en Namen waarbij nieuwbouw winkelpanden worden opgericht. In de voorbije periode werden verbouwingswerken uitgevoerd o.a. in Mechelen (Noord), Antwerpen (Wilrijk) en Libramont.

1.4. Desinvesteringen

In het kader van het jaarlijks desinvesteringsprogramma heeft Retail Estates NV in het afgelopen kwartaal haar winkelpark “Fort Lapin” te Brugge vervreemd aan particuliere beleggers. Als resultaat hiervan stijgt het totaal van de in de loop van het boekjaar verkochte winkelpanden tot 14 met een nettoverkoopprijs van 13,3 mio EUR. Globaal gezien gebeurde de desinvestering aan de investeringswaarde van deze panden zoals deze geschat werd door de vastgoeddeskundigen.

1.5. Fusie door opslorping van dochtervennootschappen

Op 28 november 2011 heeft de buitengewone algemene vergadering van Retail Estates NV de fusie door overneming van Asverso NV, Depatri NV en Keerdok Invest NV goedgekeurd met effect op 31 december 2011.

Op 17 februari 2012 heeft de buitengewone algemene vergadering van Retail Estates NV de fusie door overneming goedgekeurd van de bvba Flanders Retail Invest met effect op 29 februari 2012 24u.

De fusies van deze dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV.

2. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2011

2.1. Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat evolueerde per 31 december 2011 tot 13,06 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor de eerste drie kwartalen een netto courant resultaat van 2,47 EUR (rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

2.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen (0,048 mio EUR) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (4,50 mio EUR), bedraagt per 31 december 2011 17,61 mio EUR.



2.3. Netto actief per aandeel

	31/12/2011	31/03/2011
Aantal aandelen in omloop	5.395.408	5.061.663
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.292.145	4.915.380
Netto actief per aandeel (reële waarde) ex. dividend	41,28	42,66
Netto actief per aandeel (reële waarde) incl. dividend	43,38	45,36
Netto actief per aandeel (reële waarde) ex. dividend ex. IAS 39	45,81	44,46
Netto actief per aandeel (investeringswaarde) ex. dividend ex. IAS 39	48,20	46,92

2.4 Schuldgraad

Per 31 december 2011 bedroeg de schuldgraad 52,20%⁶ te vergelijken met 53,38% op 31 maart 2011.

3. 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-indekkingsinstrumenten⁷. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel die hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

Bij het afsluiten van het vorig boekjaar 2010-2011 werd als vooropgesteld netto courant resultaat uitgegaan van een stabiel resultaat. Op basis van de resultaten van de eerste drie kwartalen wordt deze doelstelling gehandhaafd. De dividendverwachting (2,80 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. Ten opzichte van het boekjaar 2011-2012 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,7%. Deze verwachtingen werden ingevuld rekening houdend met stabiele consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen ten gevolge van de contractueel voorziene indexatie.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2011/2012	25 mei 2012
Algemene vergadering boekjaar 2011/2012	25 juni 2012
Betaalbaarstelling dividend	3 juli 2012

OVER RETAIL ESTATES NV

De vastgoedbevak Retail Estates N.V. is een nichebevak, die rechtstreeks investeert in perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates N.V. koopt deze onroerende goederen aan bij 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.

⁶ De schuldgraad werd conform het KB van 7 december 2010 berekend.

⁷ Alle rente-indekkingsinstrumenten die op vandaag zijn afgesloten, zijn van het type 'full hedge', bijgevolg werden de waardevariaties hiervan in de balans geboekt en niet in de resultatenrekening.



Per 31 december 2011 heeft Retail Estates N.V. 450 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 425.091m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,13%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates N.V. per 31 december 2011 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 532,02 mio EUR.

Retail Estates N.V. is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 31 december 2011 bedroeg de beurskapitalisatie van haar 5.395.408 genoteerde aandelen 264,37 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, 17 februari 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.

