

RETAIL ESTATES



‘the art of creating value in retail estate’

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN EN AANKONDIGING KAPITAALVERHOGING

DIT DOCUMENT IS NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE OF VERSPREIDING IN OF
NAAR DE VERENIGDE STATEN, CANADA, JAPAN EN AUSTRALIË

JAARRESULTATEN boekjaar 2012-2013

AANGROEI VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT 683,08 MIO EUR (24,05%)

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (98,13%)

- **Nettohuurresultaat** stijgt met 16,72% tot 41,40 mio EUR na uitbreiding vastgoedportefeuille met 24,05% tot 683,08 mio EUR (reële waarde inclusief activa bestemd voor verkoop)
- **Netto courant resultaat** (exclusief portefeuilleresultaat), stijgt met 14,91% tot 20,70 mio EUR
- **Waardering** vastgoedportefeuille: reële waarde vastgoedportefeuille stabiel en inflatiebestendig, 8,58 mio EUR variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
- **Schuldgraad** stijgt tot 55,75%
- **Jaarverslag 2012-2013** beschikbaar
- Verhoging **dividend** tot 2,90 EUR (+3,57%) - pay-out ratio (80,84%)

ACTIVITEITEN RETAIL ESTATES OP HOOG NIVEAU

Retail Estates NV heeft het afgelopen boekjaar 2012/2013 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 zwak economisch klimaat en aarzelend



consumentenvertrouwen. De koopkracht van de Belgische particuliere consument is tot op heden niet in vergelijkbare mate aangetast als in sommige andere omringende Europese landen. Als resultaat hiervan werden de inspanningen van de onderneming beloond met een hoge bezettingsgraad (98,13%) en een sterk incassopercentage (99,91%).

Retail Estates NV boekte dan ook globaal genomen een stijging van de **reële waarde op haar vastgoedportefeuille** en dit in de lijn met de voorbije boekjaren en de positieve trend die de investeringsmarkt van het winkelvastgoed kenmerkt.

De **beurskoers** (slotkoers 31/03/2013 = 57,98 EUR) overschrijdt het niveau dat behaald werd voor de aanvang van de problemen in de financiële markten in 2008. Dit heeft Retail Estates NV toegelaten 2 kapitaalsverhogingen te realiseren voor een totaal bedrag van 18,05 mio EUR aan waarden die de nettoactiefwaarde van het aandeel overschrijden.

Retail Estates NV heeft het voorbije boekjaar een uitzonderlijk sterke groei van haar vastgoedportefeuille gekend. De investeringen bestaan hoofdzakelijk uit nieuwe winkelparken te Tongeren (27 winkelpanden), Brugge (10 winkelpanden), Namen (6 winkelpanden) en de verwerving van een controlebelang in de NV Retail Warehousing Invest (32 winkelpanden) en de NV VRP1 (23 winkelpanden) te Verviers. Deze laatste investering (Verviers) zal naar verwachting op 15 augustus 2013 worden opgeleverd. Hierdoor steeg de vastgoedportefeuille tot een waarde van 683,08 mio EUR¹. Retail Estates verkocht ook diverse onroerende goederen voor een waarde van 18,94 mio EUR (reële waarde). 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

¹ Vorig boekjaar bedroeg dit 550,63 mio EUR



(-30,09 mio EUR). Dit heeft de stijging van de netto-inventariswaarde afgeremd. Conform de IFRS-bepalingen ter zake worden deze rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt².

ERKENNING DOCHTERVENNOOTSCHAP RETAIL WAREHOUSING INVEST ALS INSTITUTIONELE VASTGOEDBEVAK

Op 23 mei 2013 werd Retail Warehousing Invest NV, een dochtervennootschap die onder de exclusieve controle van Retail Estates staat, bij de FSMA ingeschreven als institutionele vastgoedbevak. De statuten van Retail Warehousing Invest dienen nog te worden aangepast om deze in overeenstemming te brengen met het nieuwe statuut, waarna het statuut van institutionele vastgoedbevak in werking zal treden. Retail Estates NV bezit 62,5% van de aandelen in Retail Warehousing Invest, en de overige aandelen worden aangehouden door Databuild Retail NV.

Het statuut van een institutionele vastgoedbevak is in grote mate gelijklopend met dat van een openbare vastgoedbevak, en de institutionele vastgoedbevak kan genieten van hetzelfde bijzondere fiscale regime als een openbare vastgoedbevak.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2013-2014

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

DIVIDEND

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering van 5 juli 2013 voorstellen om een brutodividend per aandeel uit te keren van 2,90 EUR per aandeel (pay-out ratio van 80,84%). Dit is een stijging van het dividend met 3,57% ten opzichte van het dividend van het vorige boekjaar. Voor het boekjaar 2013-2014 stelt Retail Estates een dividend van 3,00 EUR bruto als streefdoel voorop. Dit vertegenwoordigt een stijging van 3,4% t.o.v. het vooropgesteld dividend voor het vorig boekjaar 2012-2013.

Het dividend 2012-2013 is betaalbaar op 12 juli 2013.

² Vorig boekjaar bedroeg dit -26,19 mio EUR



KENNISGEVING MET BETREKKING TOT EEN VOORGENOMEN OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOGING IN GELD MET VOORKEURRECHT TEN BEDRAGE VAN CA. 75 MIO EUR.

Retail Estates wenst in te spelen op de mogelijkheden die de kapitaalmarkten haar bieden om haar investeringsstrategie verder te zetten met een verbreding van haar kapitaalbasis.

In dat opzicht meldt Retail Estates NV het voornemen om over te gaan tot een kapitaalverhoging, onder voorbehoud van enerzijds de goedkeuring door de FSMA van het prospectus betreffende de verrichting, en anderzijds de beslissing tot kapitaalverhoging van haar raad van bestuur die daartoe zal bijeenkomen op 6 juni 2013. De kapitaalverhoging van Retail Estates NV zal in principe plaatsvinden in de loop van de maand juni, en dit ten vroegste vanaf 7 juni 2013 en bestaan uit een openbaar aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders.

Het voorkeurrecht zal worden vertegenwoordigd door coupon nr. 18 van de bestaande aandelen van Retail Estates NV. De aandeelhouders die hun aandelen in nominatieve vorm bezitten, zullen van Retail Estates NV een mededeling ontvangen met informatie over hun aantal voorkeurrechten en over de te volgen procedure om hun voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen. De aandeelhouders die aandelen bezitten op een effectenrekening, zullen in principe door hun financiële instelling worden geïnformeerd over de te volgen procedure om hun voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen. De aandeelhouders die nog aandelen aan toonder bezitten, zullen hun coupons nr. 18, rechtstreeks kunnen indienen bij de begeleidende instellingen of via de financiële instelling van hun keuze, volgens de voorwaarden opgenomen in het prospectus. Er wordt verwacht dat dit prospectus vanaf 6 juni 2013 (na sluiting van de beurs) beschikbaar zal zijn. Coupon nr. 18 zal in die hypothese op 6 juni 2013 worden onthecht (na sluiting van de beurs).

De voorkeurrechten en de nieuwe aandelen zullen worden genoteerd op Euronext Brussels.

De concrete modaliteiten van de aanbidding en de andere wettelijk verplichte informatie zullen worden opgenomen in het prospectus dat te gelegener tijd beschikbaar zal zijn bij KBC Securities, Petercam en Belfius Bank en op de website van de Vennootschap.



De Vennootschap zal de effectieve opening van de inschrijvingsperiode en de publicatie van het prospectus aankondigen in de Belgische pers.

VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 18 VAN HET VASTGOEDBEVAK-KB

Overeenkomstig artikel 18 van het Vastgoedbevak-KB dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 18, §1 van het Vastgoedbevak-KB, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

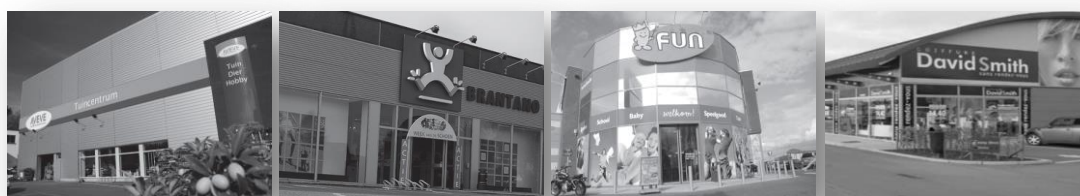
Inzoverre noodzakelijk in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging, wordt hierbij verklaard dat bepaalde leden van de raad van bestuur en bepaalde aandeelhouders van de Vennootschap kwalificeren als bepaalde personen (zoals bedoeld in artikel 18, §1 van het Vastgoedbevak-KB) die “als tegenpartij bij de geplande verrichting optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen”, omwille van hun aandeelhouderschap in de Vennootschap. De aandeelhouders waarvan hoger sprake, zijn tevens vaste verbintenissen aangegaan in het kader van de verrichting. De geplande verrichting wordt in het belang geacht van de Vennootschap, en kadert binnen het beleggingsbeleid van de Vennootschap. De verrichting zal eveneens onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

KALENDER

Het jaarverslag staat vanaf 28 mei 2013 (voor opening van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website.

KERNCIJFERS

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.13	31.03.12
Huurinkomsten	42.027	35.762
Met verhuur verbonden kosten	-625	-290
Nettohuurresultaat	41.402	35.473
Recuperatie van vastgoedkosten		



Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.638	2.883
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.052	-3.108
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-29	-45
Vastgoedresultaat	40.959	35.204
Technische kosten	-1.059	-1.062
Commerciële kosten	-128	-119
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-140	-81
Beheerskosten vastgoed	-1.220	-900
Andere vastgoedkosten	-2	-5
Vastgoedkosten	-2.549	-2.165
Operationeel vastgoedresultaat	38.410	33.038
Algemene kosten van de vennootschap	-2.263	-2.194
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	36.147	30.844
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	303	-50
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.579	9.396
Operationeel resultaat	45.029	40.191
Financiële opbrengsten	898	1.045
Intrestkosten	-15.594	-13.962
Andere financiële kosten	-75	-61
Financieel resultaat	-14.771	-12.977
Resultaat vóór belastingen	30.258	27.213
Belastingen	-676	147
NETTORESULTAAT	29.582	27.360
Resultaat per aandeel		
Aantal gewone aandelen in omloop	5.813.122	5.437.074
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.717.073	5.317.934
Nettowinst per gewoon aandeel	5,17	5,14
Uitkeerbare winst per aandeel	3,59	3,32
Netto courant resultaat per aandeel	3,62	3,39
Dividend	2,90	2,80
Netto-inventariswaarde per aandeel (fair value)		
- exclusief dividend	43,48	41,59
- inclusief dividend	46,38	44,39
- exclusief dividend ex IAS 39	48,66	46,40



OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare 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 verworft 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 maart 2013 heeft Retail Estates NV 499 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 521.452 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,13%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (inclusief activa bestemd voor verkoop) van Retail Estates NV per 31 maart 2013 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 683,08 mio EUR.

Retail Estates NV is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare vastgoedbevak. Op 31 maart 2013 bedroeg de beurskapitalisatie van haar genoteerde aandelen 337,04 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 bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn onder meer veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Deze mededeling vormt geen aanbod van effecten in de Verenigde Staten of in eender welk land. De effecten mogen niet aangeboden, noch verkocht worden in de Verenigde Staten zonder registratie of vrijstelling van registratie overeenkomstig de U.S. Securities Act van 1933 en haar wijzigingen. De Vennootschap heeft niet de intentie om het aanbod volledig of gedeeltelijk te registreren in de Verenigde Staten, en evenmin om een openbaar beroep te doen op het spaarwezen in enig land buiten België.

Ternat, 28 mei 2013, 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 vastgoedbevak naar Belgisch recht - Industrielaan 6, te 1740 Ternat RPR
Brussel - BTW BE 0434.797.847.

