

RETAIL ESTATES



‘the art of creating value in retail estate’

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR DERDE KWARTAAL 2012-2013¹ (afgesloten per 31/12/2012)

Netto courant resultaat² stijgt met 15,62 % tot 15,10 mio EUR tegenover 13,06 mio EUR op 31 december 2011

Aangroei reële waarde³ vastgoedportefeuille⁴ tot 666,77 mio EUR - stijging met 24,05 % ten opzichte van 31 maart 2012 (537,47 mio EUR)

Hoge bezettingsgraad⁵ 98,07 % gehandhaafd (98,19 % op 31 maart 2012)

1. VASTGOEDACTIVITEITEN

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

De huurinkomsten van de eerste drie kwartalen bedragen 30,91 mio EUR, wat een stijging van 15,37 % inhoudt ten opzichte van de vergelijkbare periode in het vorige boekjaar (26,79 mio EUR). Deze stijging is toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille door acquisities en aan de positieve indexatie. De bezettingsgraad op 31 december 2012 bedraagt 98,07 % en is in lijn met de bezettingsgraad op 31 maart 2012 (98,19 %).

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 2011-2012).

⁴ Inclusief projectontwikkelingen.

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².



1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2012 bedraagt 666,77 mio EUR wat een stijging inhoudt van 129,30 mio EUR (24,05 %) ten opzichte van de waarde per 31 maart 2012. De stijging vloeit vooral voort uit de verwerving van vastgoedportefeuilles verminderd met de verkoop van individuele panden. De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 4,87 mio EUR op 31 december 2012 en is vooral toe te schrijven aan de hogere huurprijzen omwille van de positieve indexatie.

Per 31 december 2012 bestaat de vastgoedportefeuille uit 499 panden met een verhuurbare oppervlakte van 521.551 m².

1.3. Investerings en desinvesteringen

Investerings:

1. Namen

Retail Estates heeft in het voorbije kwartaal haar investeringen te Namen verder opgedreven. Zo werden in Bouge 2 winkelpanden verworven, verhuurd aan respectievelijk Carrefour en C&A evenals een onroerend pand in Jambes verhuurd aan Quick restaurants. In Champion werd een winkelpand in het kader van projectontwikkeling opgeleverd aan Maisons du Monde. De reële waarde van deze investeringen bedraagt 10,40 mio EUR en levert een huurincasso van 0,67 mio EUR op.

In het kader van projectontwikkeling te Champion wordt in het eerste kwartaal van het boekjaar nog de oplevering van 2 bijkomende winkelpanden en de grondige verbouwing van een vroeger verworven winkelpand verwacht.

2. Verviers

Retail Estates heeft de controle verworven over de naamloze vennootschap "VRP 1". Deze vennootschap bouwt een winkelpark te Verviers. Mits een initiële investering van 4,25 mio EUR bekwam Retail Estates een belang van 51 procent en heeft bij eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen en dit ten vroegste na de oplevering van het winkelpark aan haar huurders in augustus 2013. De commercialisatie van de te verhuren panden is lopende en zal door Retail Estates begeleid worden. Op vandaag werden reeds overeenkomsten afgesloten met Decathlon (3.813 m²), Red Market (1.993 m² / discountformule van Delhaize) en McDonald's (522 m²) die als trekker op de zone aanwezig zullen zijn. De investering in de realisatie van het winkelpark zal minimaal 33 mio EUR⁶ bedragen.

⁶ Inschatting gebaseerd op een veronderstelde gemiddelde huurprijs van 100 EUR / m² aan een aanvangsrendement van 6,35 %.



1.4. Fusie door opslorping van dochtervennootschappen

Op 30 november 2012 heeft de raad van bestuur van Retail Estates N.V. de fusie door overneming goedgekeurd van de N.V.'s Belgian Wood Center en Champion Invest.

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

2. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2012

2.1. Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat evolueerde per 31 december 2012 tot 15,38 mio EUR waarvan 15,10 mio EUR aandeel van de groep. Per aandeel betekent dit voor de eerste drie kwartalen een netto courant resultaat van 2,65 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 (0,27 mio EUR) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (4,87 mio EUR), bedraagt per 31 december 2012 20,53 mio EUR waarvan 20,24 mio EUR aandeel van de groep.

2.3. Netto actief per aandeel

	31/12/2012	31/03/2012
Aantal aandelen in omloop	5.813.122	5.437.074
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.685.639	5.317.934
Nettoactief per aandeel (reële waarde) ex. dividend	42,04	41,59
Nettoactief per aandeel (reële waarde) incl. dividend	44,22	44,39
Nettoactief per aandeel (reële waarde) ex. dividend ex. IAS 39	47,80	46,40
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) ex. dividend ex. IAS 39	50,48	49,01

2.4 Schuldgraad

Per 31 december 2012 bedroeg de schuldgraad 56,61 %⁷ te vergelijken met 54,37 % op 30 september 2012 en 51,08 % op 31 maart 2012. De balans werd vanaf 31 december 2012 opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld op de maximale schuldgraad op basis van de beschikbare info en het stadium van ontwikkeling van de projecten.

⁷ De schuldgraad werd conform het K.B. van 7 december 2010 berekend.



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-indekkingsinstrumenten⁸. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel die hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

Bij het afsluiten van het vorig boekjaar 2011-2012 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 (2,90 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. Ten opzichte van het boekjaar 2011-2012 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,57 %. Deze verwachtingen werden ingevuld rekening houdend met stabiele consumptieuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen ten gevolge van de contractueel voorziene indexatie.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2012/2013	31 mei 2013
Algemene vergadering boekjaar 2012/2013	5 juli 2013
Betaalbaarstelling dividend	12 juli 2013

OVER RETAIL ESTATES N.V.

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 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

Per 31 december 2012 heeft Retail Estates N.V. 499 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 521.551 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,07 %.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates N.V. per 31 december 2012 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 666,77 mio EUR.

Retail Estates N.V. is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 31 december 2012 bedroeg de beurskapitalisatie van haar 5.813.122 genoteerde aandelen 313,91 mio EUR.

⁸ 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.



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, 15 februari 2013, Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates N.V.

Voor bijkomende inlichtingen

RETAIL ESTATES N.V., Jan De Nys - CEO, tel. 02 568 10 20 - 0475/27 84 12

RETAIL ESTATES N.V., Paul Borghgraef - Voorzitter, tel. 02 568 10 20 - 0475/42 98 03

Retail Estates N.V. - Vastgoedbevak naar Belgisch recht - Industrielaan 6, te 1740 Ternat RPR Brussel - BTW BE 0434.797.847.

