



‘the art of creating value in retail estate’

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR. DERDE KWARTAAL 2010-2011¹ (afgesloten per 31/12/2010)

Netto courant resultaat² stijgt met 12,35% tot 12,18 mio EUR tegenover 10,84 mio EUR op 31 december 2009.

**Aangroei reële waarde³ vastgoedportefeuille⁴ tot 494,18 mio EUR hoofdzakelijk
door kapitaalverhoging door inbreng in natura.**

Stijging met 10,22% ten opzichte van 31 maart 2010 (448,32 mio EUR).

Hoge bezettingsgraad⁵ 98,27% gehandhaafd (98,29% op 30 september 2010)

1. VASTGOEDACTIVITEITEN

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

De huurinkomsten van de eerste drie kwartalen bedragen 25,62 mio EUR, wat een stijging van 12,07% inhoudt ten opzichte van de vergelijkbare periode in het vorige boekjaar (22,86 mio EUR). Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille die in belangrijke mate het resultaat was van kapitaalverhogingen.

De bezettingsgraad op 31 december 2010 bedraagt 98,27% en is in lijn met de bezettingsgraad op 30 september 2010 (98,29%).

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2010 bedraagt 494,18 mio EUR wat een stijging inhoudt van 45,85 mio EUR (+10,22%) ten opzichte van de waarde per 31 maart 2010. 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 6,42 mio EUR op 31 december 2010 en is toe te schrijven aan de verscherping van een aantal yields op solitaire winkelpanden die verworven werden op de periode 1998-2000. Deze herwaardering is het gevolg van de stijgende vraag naar dit type winkelpand vanwege de particuliere investeerder. Per 31 december 2010 bestaat de vastgoedportefeuille uit 433 panden met een verhuurbare oppervlakte van 416.233m².

1.3. Optimalisatie vastgoedportefeuille

Van de 6 projecten waarop Retail Estates op dit ogenblik werkt zijn er 3 in uitvoeringsfase. Het betreft projecten in Wilrijk, Mechelen en Sint-Denijs-Westrem waarbij bestaande sites worden uitgebreid en geoptimaliseerd. In de voorbije periode werden gelijkaardige werken uitgevoerd in Gent (Sint-Denijs-Westrem), Ninove en Schoten.

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

² Netto courant resultaat of operationeel resultaat: netto resultaat 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 2009-2010).

⁴ Inclusief projectontwikkelingen

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



RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

1.4. Desinvesteringen

In de voorbije kwartalen werden 13 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders met een netto-opbrengst van 8,41 mio EUR. Globaal is de prijs van de verkochte winkelpanden gelijk aan de investeringswaarde van de panden op het moment van verkoop. De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Gent (Lidl 816m² en Max Markt 450 m²), Malmédy (JSM Décor 1000 m²), Sint Truiden (Devresse 950 m²), Hannut (Sport 85, 582 m²), Diest (O'Cool 900 m² en Le Roi du Matelas 850 m²), Roeselare (DHL 1.734 m²), Grace-Hollogne (Hydroliege 2.686m²), Barchon (Hydroliege 2.440 m²), Rocourt (Maxi Zoo 1000 m²) en Begijnendijk (Aldi en Budgetslager 1.122 m²).

1.5. Uitgifte van 158.108 nieuwe aandelen via diverse inbreng in natura op 30 november 2010⁶

Op 30 november 2010 werd in het kader van een kapitaalsverhoging de exclusieve controle verworven over de NV Depatri en de NV Asverco, twee vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van 9 winkelpanden. De inbreng werd vergoed door de emissie van nieuwe aandelen voor een waarde van 7,26 mio EUR. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd op basis van een emissieprijs gebaseerd op de gemiddelde slotkoers van de laatste 30 beursdagen. Deze slotkoers bedraagt 45,901 EUR per aandeel. De 158.108 nieuwe aandelen die werden uitgegeven delen in het resultaat van, en geven recht op dividenden voor, het lopende boekjaar 2010-2011 pro rata temporis voor de periode vanaf 1 oktober 2010 tot het einde van het lopende boekjaar op 31 maart 2011.

2. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2010

2.1. Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat evolueerde per 31 december 2010 tot 12,18 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor de eerste 3 kwartalen een netto courant resultaat van 2,48 EUR (rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen)

2.2. Netto resultaat

Het netto resultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen (0 mio EUR) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (6,42 mio EUR), bedraagt per 31 december 2010 18,60 mio EUR.

2.3. Netto actief per aandeel

	31/12/10	31/03/10
Netto actiefwaarde op basis van reële waarde (000 Eur)	216.002	191.040
Aantal aandelen in omloop	5.061.663	4.095.381
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	4.915.380	4.095.381
Netto actief per aandeel (reële waarde) exclusief dividend	40,65	38,45
Netto actief per aandeel (reële waarde) inclusief dividend	42,67	41,07

2.4. Schuldgraad

Per 31 december 2010 bedroeg de schuldgraad 54,56%⁷ te vergelijken met 53,77% op 31 maart 2010.

3. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN NA 31 DECEMBER 2010

Nihil

⁶ Voor verdere details zie persmededeling van 30 november 2010

⁷ De schuldgraad werd conform het KB van 21 juni 2006 berekend



RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

4. 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 2009-2010 werd als vooropgesteld netto-courant resultaat uitgegaan van een stabiel resultaat. Op basis van de resultaten van de eerste 3 kwartalen wordt deze doelstelling gehandhaafd. De dividendverwachting (2,70 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. Ten opzichte van het boekjaar 2010-2011 houdt dit een stijging in van het dividend met 3%. Deze verwachtingen werden ingevuld rekening houdend met stabiele consumentenuitgaven en mits een beperkte doch positieve evolutie van de huurprijzen.

5. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2010/2011	27 mei 2011
Algemene vergadering boekjaar 2010/2011	27 juni 2011
Betaalbaarstelling dividend	5 juli 2011

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

Per 31 december 2010 heeft Retail Estates nv 433 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 416.233m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,27%.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen per 31 december 2010 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 494,18 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 31 december 2010 bedroeg de beurskapitalisatie van haar 5.061.663 aandelen 232,83 mio EUR. Gelieve evenwel te noteren dat van de 5.061.663 aandelen er 158.108 pas zullen noteren op 30 juni 2011, na goedkeuring van de aanvraag door Euronext.

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 en omgevingsfactoren.

Ternat 18 februari 2011, 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 - Vastgoedbevak naar Belgisch recht - Industrielaan 6, te 1740 Ternat RPR Brussel - BTW BE 0434.797.847.

⁸ Alle rentedekkingsinstrumenten die op vandaag zijn afgesloten zijn van het type 'full hedge', bijgevolg werden de waardevariëaties hiervan in de balans geboekt en niet in de resultatenrekening

