



VASTGOEDBEVAK – SICAFI

‘the art of creating value in retail estate’

TUSSENTIJDSE MEDEDELING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EERSTE KWARTAAL 2011-2012¹ (afgesloten per 30/06/2011)

Netto courant resultaat² stijgt met 5,90% tot 4,23 mio EUR tegenover 4,00 mio EUR op 30 juni 2010

Aangroei reële waarde³ vastgoedportefeuille tot 526,82 mio EUR hoofdzakelijk door verwervingen via inbreng in natura. Stijging met 4,20% ten opzichte van 31 maart 2011

Hoge bezettingsgraad⁴ 98,34% gehandhaafd (98,15% op 31 maart 2011)

1. VASTGOEDACTIVITEITEN

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 8,70 mio EUR wat een stijging van 3,39% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2010-2011. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille en de positieve indexatie van de huren.

De bezettingsgraad op 30 juni 2011, 98,34%, handhaaft zich op een hoog niveau, een lichte verbetering ten opzichte van 31 maart 2011, toen deze 98,15% bedroeg.

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 30 juni 2011 bedraagt 526,82 mio EUR wat een stijging inhoudt van 21,23 mio EUR (+4,20%) ten opzichte van de waarde per 31 maart 2011.

Deze stijging is toe te schrijven aan nieuwe investeringen (+ 19,02 mio EUR) en de meerwaarde op de portefeuille (+2,21 mio EUR). De meerwaarde op de portefeuille is vooral toe te wijzen aan indexaties en huurhernieuwingen.

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille in exploitatie (dit wil zeggen alle panden zonder de projectontwikkelingen, maar inclusief de verwervingen van het eerste kwartaal) steeg tot 512,71 mio EUR. Het huurrendement dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld bedraagt 7,15% op de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Per 30 juni 2011 bestaat de vastgoedportefeuille uit 459 panden met een verhuurbare oppervlakte van 431.743m².

¹ De in dit persbericht vermelde cijfers zijn de geconsolideerde, niet-geauditeerde cijfers en zijn 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 2010-2011).

⁴ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille (in m²) en de niet-bezette panden (in m²).





'the art of creating value in retail estate'

1.3. Projectontwikkeling – optimalisatie vastgoedpatrimonium

Verschillende projecten zijn op dit moment in de uitvoeringsfase. In het kader van de blijvende aandacht voor de optimalisatie van het winkelpark wordt de site te Wilrijk, Boomsesteenweg 941-943, grondig verbouwd van een industriële bestemming naar 2 toonzalen. Hierbij wordt tevens de leegstaande kantoorverdieping grondig gerenoveerd. De oplevering wordt verwacht tegen 1 november 2011. Bovendien zijn er aanzienlijke verbouwingswerken in uitvoering in Mechelen Noord waar bestaande winkelpanden gerenoveerd worden en de achterliggende opslagruimten (die voordien werden aangekocht) in deze winkelruimten geïntegreerd worden. De oplevering hiervan wordt verwacht voor 31 december 2011. In Waremmen werd een winkelpand opgericht voor verhuur aan Tom & Co.

1.4. Desinvesteringen

In het voorbije kwartaal werden 2 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders met een netto verkoopopbrengst van 1,28 mio EUR.

De reële waarde van deze panden bedroeg per 30 juni 2011 1,25 mio EUR.

De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Bastogne (55m² leegstaand) en Hoeilaart (850m² verhuurd aan O'Cool).

Deze verkopen kaderen in een jaarlijks weerkerend verkoopprogramma van individuele winkelpanden die door hun locatie, winkelgrootte en/of erin uitgeoefende handelsactiviteit niet tot de kernportefeuille van Retail Estates NV horen.

1.5. Kapitaalverhogingen ⁵

De raad van bestuur heeft op 16 juni 2011 met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal besloten tot een kapitaalsverhoging ten bedrage van 4,29 mio EUR. Vijf winkelpanden waren het voorwerp van een inbreng in natura. Er werden 88.397 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48,91 EUR per aandeel. Dit werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen verminderd met het nettobedrag van het dividend dat op 5 juli 2011 betaalbaar werd gesteld. De nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar dat aanving op 1 april 2011.

De buitengewone algemene vergadering van 27 juni 2011 heeft een kapitaalsverhoging goedgekeurd in het kader van de partiële splitsing van de NV FUN Belgium. Drie winkelpanden ter waarde van 12 mio EUR werden ingebracht. Er werden 245.348 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48,91 EUR per aandeel. Dit werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen verminderd met het nettobedrag van het dividend dat op 5 juli 2011 betaalbaar werd gesteld. De nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar dat aanving op 1 april 2011.

⁵ Voor meer details zie persmededeling d.d. 28 juni 2011. Beschikbaar op de website www.retailstates.com onder de rubriek "Investors relations/occasionele persberichten/actueel/Afronding twee kapitaalsverhogingen voor een bedrag van 16,29 mio €".





'the art of creating value in retail estate'

2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2011

2.1. Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat evolueerde per 30 juni 2011 tot 4,23 mio EUR tegenover 4 mio EUR in de vergelijkbare periode in 2010-2011. Voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel dient rekening gehouden te worden met de bijkomende aandelen die uitgegeven werden bij de twee kapitaalverhogingen die sinds 1 april 2011 werden gerealiseerd. Het netto courant resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,83 EUR op 30 juni 2011 ten opzichte van 0,84 EUR op 30 juni 2010.

2.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat waarin tevens rekening gehouden wordt met de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa (+0,039 mio EUR) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (2,21 mio EUR) bedraagt per 30 juni 2011 6,48 mio EUR. Dit is een stijging van 1,09 mio EUR ten opzichte van 30 juni 2010. Deze stijging is enerzijds te verklaren door een stijging van het netto courant resultaat, anderzijds door een stijging van de variaties in de reële waarde van 0,89 mio EUR. Het nettoresultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,27 EUR op 30 juni 2011 ten opzichte van 1,13 EUR op 30 juni 2010.

2.3. Netto actief per aandeel

	30/06/11	31/03/11
Netto-actiefwaarde op basis van reële waarde (000 EUR) toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	235.289	229.607
Aantal aandelen in omloop	5.395.408	5.061.663
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.083.350	4.915.380
Netto actief per aandeel (reële waarde) exclusief dividend van het lopende boekjaar	42,91	42,66

2.4 Schuldgraad

Per 30 juni 2011 bedraagt de schuldgraad 53,79% ten opzichte van 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 vastgoedbeleggingen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

Inzake de verdere evolutie van de huurontvangsten bestaat er op vandaag bij Retail Estates NV geen rechtstreekse aanleiding tot herziening van haar prognose. Zowel de bezettingsgraad als de huurinkomsten blijven op historisch hoge cijfers. Gelet op haar rente-indekkingspolitiek, die de voorkeur geeft aan vaste rentevoeten, zou een abrupte wijziging in de kortetermijnrentevoeten geen aanmerkelijke invloed hebben op het netto courant resultaat.

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 2,80 EUR bruto per aandeel (dit is een uitkering van minder dan 90% van het verwacht netto courant resultaat). Ten opzichte van het boekjaar 2010-2011 houdt dit een stijging in van het dividend met 3%.



RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarlijks financieel verslag	25 november 2011
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 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 30 juni 2011 heeft Retail Estates NV 459 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 431.743 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,34%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates NV per 30 juni 2011 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 526,82 mio EUR.

Retail Estates NV is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 30 juni 2011 bedroeg de beurskapitalisatie van haar 5.150.060 genoteerde aandelen 266,77 mio EUR. Voor de 245.348 aandelen die op 27 juni 2011 werden uitgegeven wordt de aanvraag tot notering uitgesteld tot na de goedkeuring van een noteringsprospectus door het FSMA.

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, 12 augustus 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 NV - Vastgoedbevak naar Belgisch recht - Industrielaan 6, te 1740 Ternat RPR Brussel - BTW BE 0434.797.847.

