

Ternat, 25 november 2011



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

HALFJAARRESULTATEN OP 30 SEPTEMBER 2011**Netto courant resultaat¹: 8,67 mio EUR, stijging van 6,67% ten opzichte van 30 september 2010****Reële waarde²: vastgoedbeleggingen stijgt met 4,14% tot 526,50 mio EUR****Bezettingsgraad³: 98,17%****Dividend: prognose 2,80 EUR⁴ bruto bevestigd**

HALFJAARVERSLAG

Retail Estates N.V. meldt haar aandeelhouders dat het halfjaarlijks financieel verslag met betrekking tot het eerste semester van het boekjaar 2011-2012, afgesloten op 30 september 2011, thans beschikbaar is op haar website <http://www.retailstates.com/index.php?id=46>.

A. HALFJAARRESULTATEN

1. Activiteitenverslag van het eerste semester 2011-2012 afgesloten op 30 september 2011

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

De huurinkomsten in het eerste semester van het boekjaar bedragen 17,70 mio EUR, wat een stijging van 4,01% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2010-2011 toen deze 17,02 mio EUR bedroegen. 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 september 2011, 98,17%, handhaaft zich op een hoog niveau, te vergelijken met 98,15% op 31 maart 2011.

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 526,50 mio EUR. Het huurrendement dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 7%.

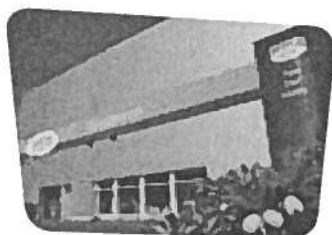
De stabiliteit van de waarde van perifeer winkelvastgoed wordt hoofdzakelijk verklaard door de aanhoudende belangstelling voor investeringen in dit type vastgoed door vermogende particulieren die de geringe belangstelling van institutionele investeerders deels compenseren. Retail Estates N.V. heeft dit zelf kunnen vaststellen bij de realisatie van haar jaarlijks weerkerend desinvesteringprogramma.

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

2 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).

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

4 De dividendprognose die vooropgesteld werd voor het boekjaar 2011-2012 zoals vermeld in het jaarverslag 2010-2010 pagina 47.



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

Retail Estates N.V. bezit tevens een aanmerkelijk belang van 83,23% in de vastgoedcertificaten uitgegeven door de Immobilière Distri-Land N.V. De reële waarde van deze vastgoedportefeuille wordt op 30 september 2011 gewaardeerd op 17,15 mio EUR ten opzichte van 20,63 mio EUR op 31 maart 2011. De daling is te wijten aan de verkoop van 4 panden gelegen te Luik (Rocourt). Deze panden werden verkocht voor een globale verkoopprijs van 3,67 mio EUR. Er werd een liquidatiecoupon uitgekeerd op 25 oktober 2011. Het aandeel Retail Estates in de totale reële waarde bedraagt 13,18 mio EUR. Het aandeel Retail Estates in de verkoopprijs van de verkochte panden bedraagt 2,66 mio EUR. Ten opzichte van de historische aanschaffingswaarde werd op deze panden een meerwaarde van 0,73 mio EUR gerealiseerd. Ten opzichte van de reële waarde werd een meerwaarde van 0,073 mio EUR gerealiseerd.

Per 30 september 2011 bestaat de vastgoedportefeuille uit 455 panden met een verhuurbare oppervlakte van 431.774m².

1.3. Optimalisatie vastgoedportefeuille

Verschillende projecten zijn op dit moment in de uitvoeringsfase. In het kader van de blijvende aandacht voor de optimalisatie van het winkelpark werd de site te **Antwerpen (Wilrijk)**, Boomsesteenweg 941-943, grondig verbouwd van een industriële bestemming naar 2 toonzalen bestemd voor Business to Business handel. Hierbij werd tevens de leegstaande kantoorverdieping grondig gerenoveerd. Het geheel werd opgeleverd op 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 vóór 31 december 2011.

Er werd gestart met werken op de Bredabaan 1 te **Antwerpen (Merksem)**. De bestaande winkelpanden worden aangepast in functie van de behoeften van de huidige en de nieuwe huurders waarbij de zichtbaarheid verbeterd wordt en extra parkingfaciliteiten aangelegd worden.

1.4. Investerings⁵ - winkelparken in oprichting

Tongeren

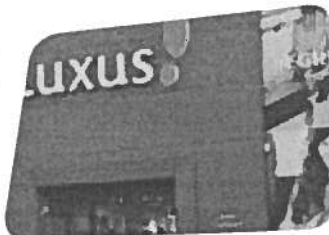
Retail Estates N.V. heeft de controle verworven over Flanders Retail Invest B.V.B.A. die alle vergunningen bekomen heeft voor de bouw van een grootschalig winkelpark te Tongeren langs de Luikersteenweg. De bouw van de winkelpanden is gestart en zal afgerond worden tegen eind juni 2012 met het oog op een opening voor het publiek in de tweede helft van augustus 2012.

Er worden 27 winkelpanden gebouwd met een totale oppervlakte van circa 32.200m². De oppervlakte van de individuele winkelpanden varieert tussen 600 en 3.000m². Op heden zijn 24 winkelpanden verhuurd aan vooraanstaande filiaalbedrijven met een ruime waaier aan activiteiten zoals huishoudelectro (Vanden Borre), DIY (Hubo), speelgoed en seizoenartikelen (Dreamland), kleding (JBC, ZEB, E5-mode, Bel&Bo), schoenen (Brantano, Torfs), wooninrichting (Leen Bakker en Matrassenkoning) en last but not least voeding (Delhaize, Lidl, O'Cool en Buurtslager).

Het geheel is voor Limburg en zelfs voor het Vlaams Gewest een unieke combinatie van moderne winkelformules op één locatie.

Tongeren versterkt aldus zijn roeping als winkelstad. Tot op heden ontbrak om planologische redenen elk aanbod aan perifeer winkelen. Thans biedt de stad Tongeren een volwaardig aanbod aan binnen- en buitenstedelijke winkelpanden die naar verwachting in combinatie met een sterk horeca- en cultureel aanbod een aantrekkingspool biedt voor het winkelpubliek van Zuid-Limburg. De regio telt 126.000 inwoners

⁵ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte investeringswaarden van de vastgoeddeskundigen



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

(waarvan 40.000 in de aangrenzende Franstalige zone). Noord-Limburg wordt bediend door een baanwinkelconcentratie van circa 25.000m² in Lommel en het centrum van Limburg telt op de winkelas Hasselt-Genk circa 55.000m² baanwinkels.

Bij volledige verhuring wordt een huurincasso verwacht van circa 2,35 mio EUR en dit met ingang van september 2012.

Brugge

Te Brugge (Sint-Pieters) bouwt Retail Estates N.V. het winkelpark "V-Markt" langs de Sint-Pieterskaai nadat ze de controle verworven heeft van Belgian Wood Center N.V. Dit nieuwe winkelpark dat de regio Brugge-Noord bedient, zal bestaan uit 10 winkelpanden die in het totaal 12.095m² winkelruimte vertegenwoordigen. De grootte van de winkelpanden varieert tussen 600m² en 2.000m² winkeloppervlakte. De panden zijn bijna alle reeds verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Lidl en Buurtslagers (voeding), Hubo (DIY), schoenen en kleding (Pronti & Zeeman), huishoudartikelen (Action), babyartikelen (Dreambaby) en dierenspeciaalzaak (Maxi-Zoo).

De panden worden opgericht op een perceel bouwgrond dat voorwerp is van een opstalovereenkomst. Naar verwachting levert de verhuring van deze panden vanaf 1 juni 2012 een netto huurincasso op voor Retail Estates N.V. van 0,66 mio EUR (na aftrek van de opstalvergoeding). Retail Estates N.V. hoopt de nodige administratieve vergunningen te verkrijgen om haar site (2 winkelpanden met een oppervlakte van 3.000m²) langs de Sint-Pieterskaai te integreren in dit aangrenzende winkelpark in opbouw en aldus dit winkelpark een waardevolle inrit te bieden vanaf de Brugse stadsring.

Namen

Retail Estates N.V. heeft de exclusieve controle verworven van Champion Invest N.V. die eigenaar is van een winkelpand te Namen (Champion) verhuurd aan Aldi. Dit pand met een winkeloppervlakte van 1.320m² levert een huurincasso op van circa 0,11 mio EUR. De vennootschap is tevens eigenaar van projectgronden die op termijn de oprichting van circa 6.000m² bijkomende winkeloppervlakte mogelijk maken. Voor drie winkelpanden, met een oppervlakte van 4.000m², werd reeds een bouwvergunning afgeleverd. De oplevering van deze 3 winkelpanden is voorzien in de tweede helft van 2012.

Deze aankoop versterkt de aanwezigheid van Retail Estates N.V. in het winkelpark Namen-Noord waar zij reeds 5 winkelpanden bezit.

1.5. Desinvesteringen⁵

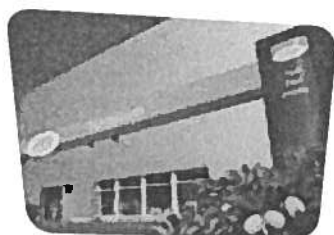
Het voorbije semester werden 7 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders met een netto-verkoopopbrengst van 4,89 mio EUR.

De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Bastogne (55m² leegstaand), Hoeilaart (850m² verhuurd aan O'Cool), en Luik (Rocourt) (verhuurd aan Brantano (1.000m²), E5-mode (1.360m²), Well (370m²) en Santana International (699m²) en Ideal Bazar (1.000m²)). De reële waarde van deze panden bedroeg per 30 september 2011 4,82 mio EUR.

1.6. Kapitaalverhoging met toepassing van het toegestaan kapitaal

Op 16 juni 2011 werd door de raad van bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalsverhoging ten bedrage van 4,29 mio EUR (1,98 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 2,31 mio EUR uitgiftepremies) doorgevoerd, naar aanleiding van de inbreng in natura van 5 winkelpanden, gelegen te Genk (Winterslag), Houthalen-Helchteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee. Hierbij werden 88.397 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 48,61 EUR. Deze uitgifteprijs werd bepaald op basis van de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen die de emissie voorafgingen verminderd met het nettobedrag van het dividend dat op 5 juli betaalbaar werd gesteld, met name 2,295 EUR.

⁵ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte investeringswaarden van de vastgoeddeskundigen



RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

De nieuwe aandelen delen niet in de winst van het boekjaar 2010-2011 dat op 31 maart 2011 werd afgesloten. Zij delen wel volledig in de winst van het nieuwe boekjaar dat aanvang op 1 april 2011.

1.7. Kapitaalverhoging en fusie door overneming van dochtervennootschappen

De **buitengewone algemene vergadering van 27 juni 2011** heeft een kapitaalverhoging ten bedrage van 12 mio EUR (5,52 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 6,48 mio EUR uitgiftepremie) goedgekeurd in het kader van de partiële splitsing van Fun Belgium N.V., waarbij 3 winkelpanden gelegen te Sint-Joris-Winge en Mechelen werden ingebracht. Hierbij werden 245.348 nieuwe aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48,91 EUR.

De nieuwe aandelen delen niet in de winst van het boekjaar 2010-2011 dat op 31 maart 2011 werd afgesloten. Zij delen wel volledig in de winst van het nieuwe boekjaar dat aanvang op 1 april 2011⁶.

De **buitengewone algemene vergadering van 27 juni 2011** heeft beslist om over te gaan tot fusie door overneming van Dimmo Invest N.V., GL Development N.V., Caisse de Leasing N.V., Electimmo N.V. en Wennel Invest N.V., zonder uitgifte van nieuwe aandelen. De fusie van deze dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates N.V.

Op **14 september 2011** werden de fusievoorstellen neergelegd om over te gaan tot fusie door overneming van Asverco N.V., Depatri N.V. en Keerdok Invest N.V. Deze fusie zou uitwerking hebben tegen het einde van het jaar. De **buitengewone algemene vergadering van 28 november 2011** zal in principe beslissen over deze fusie. Indien het aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt, zal een tweede buitengewone algemene vergadering plaatsvinden op 16 december 2011. De fusies van deze dochtervennootschappen vereenvoudigen eveneens het administratief beheer en verminderen eveneens de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates N.V.

2. STATUTENWIJZIGING RETAIL ESTATES N.V.

Op **27 mei 2011** werden de nieuwe statuten van Retail Estates N.V. aangenomen, waarbij de statuten in overeenstemming werden gebracht met het nieuwe K.B. met betrekking tot de vastgoedbevak van 7 december 2010 en met de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van de aandeelhouders in beursgenoteerde vennootschappen⁷.

Een aantal van deze bepalingen zullen slechts uitwerking krijgen vanaf 1 januari 2012.

3. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

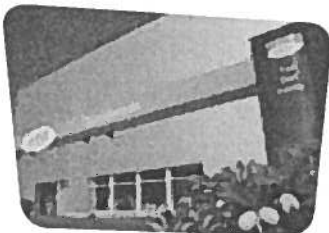
Halfjaarresultaten 30 september 2011: netto courant resultaat stijgt met 6,67% - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt met 4,14%

Op 30 september 2011 bedraagt het **netto courant resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille) 8,67 mio EUR, een stijging met 6,67% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 16,80 mio EUR naar 17,60 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan de verwerving van 14 bijkomende panden in het lopende boekjaar en de bijdrage van de winkelpanden die in de loop van het vorig boekjaar aangekocht werden en dit boekjaar voor het eerst 100% bijdragen. Ten opzichte van 30 september 2010 groeide de vastgoedportefeuille met 42,51 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2011 groeide de portefeuille met 27,14 mio EUR.

⁶ Met betrekking tot deze emissie werd een noteringsprospectus op 19 september 2011 opgesteld die kan geraadpleegd worden op www.retailstates.com.

⁷ De nieuwe gecombineerde versie van de statuten kunnen eveneens op de website geraadpleegd worden onder de rubriek "investor relations/officialle documenten".



RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een vastgoedresultaat van 17,43 mio EUR ten opzichte van 16,58 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen -1,024 mio EUR ten opzichte van -0,99 mio EUR het jaar voordien. De stijging ligt hiermee in lijn met de stijging van de huurinkomsten. Na aftrek van de algemene kosten bereikt de Bevak een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 15,23 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 86,53%.

Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,092 mio EUR op een totale verkoop van 4,89 mio EUR. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 2,94 mio EUR. Dit bedrag is het batig saldo van diverse negatieve en positieve variaties.

Het **financieel resultaat** bedraagt -6,48 mio EUR, een stijging van de kost met 0,11 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Retail Estates N.V. financiert haar vastgoedportefeuille met langlopende bankschulden aan vaste rentevoeten. De gemiddelde intrestvoet bedraagt per 30 september 2011 4,97%.

Het **nettoresultaat** voor het eerste halfjaar bedraagt 11,71 mio EUR bestaande uit het netto courant resultaat van 8,67 mio EUR en het resultaat op de portefeuille ten belope van 3,03 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een uitkeerbare winst van 1,66 EUR.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief de activa bestemd voor verkoop, bedraagt op 30 september 2011 543,51 mio EUR in vergelijking met 516,37 mio EUR op 31 maart 2011.

De **netto-actiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 september 2011 41,40 EUR (exclusief 50% van het vooropgesteld dividend). Op 31 maart 2011 bedroeg de netto-actiefwaarde 42,66 EUR (ex dividend).

De **schuldratio** bedraagt op 30 september 2011 53,38% en is gelijk aan de schuldgraad op 31 maart 2011.

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

Bij het afsluiten van vorig boekjaar 2010-2011 werd als vooropgestelde netto courant resultaat uitgegaan van een stabiel resultaat per aandeel. Op basis van de resultaten van het eerste semester wordt deze doelstelling gehandhaafd. De dividendverwachting⁸ (2,80 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. Ten opzichte van het boekjaar 2010-2011 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,7%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een beperkte doch positieve evolutie van de huurprijzen.

5. TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit halfjaarverslag 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 en commerciële omgevingsfactoren.

⁸ Conform artikel 7 van het K.B. van 7 december 2010 wordt de dividenduitkering bepaald in functie van de enkelvoudige statutaire jaarrekening van Retail Estates N.V.



RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

B. DIVERSEN

Informatie over het aandeel

Op 30 september 2011 zijn er 5.395.408 aandelen en elk aandeel heeft één stem. Er zijn geen warrants toegekend. De financiële instelling die de financiële dienst verzekert, is KBC Bank.

Financieel kader

Tussentijdse verklaring m.b.t. tot de resultaten derde kwartaal boekjaar 2011-2012	17 februari 2012
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2011-2012	25 mei 2012
Algemene vergadering over het 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.

Per 30 september 2011 heeft Retail Estates N.V. 455 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 431.774m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,17%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates N.V. per 30 september 2011 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 543,51 mio EUR.

Retail Estates N.V. is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 30 september 2011 bedroeg de beurskapitalisatie van haar 5.395.408 genoteerde aandelen 264,86 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, 25 november 2011, 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.



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

1. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

1.A. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €

	30.09.11	30.09.10
Huurinkomsten	17.704	17.022
Met verhuur verbonden kosten	-106	-225
NETTOHUURRESULTAAT	17.598	16.797
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.379	1.493
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.510	-1.681
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-31	-25
VASTGOEDRESULTAAT	17.436	16.583
Technische kosten	-516	-460
Commerciële kosten	-25	-50
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-22	-4
Beheerskosten vastgoed	-457	-450
Andere vastgoedkosten	-4	-24
VASTGOEDKOSTEN	-1.024	-989
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.412	15.595
Algemene kosten van de vennootschap	-1.184	-1.119
Andere operationele opbrengsten en kosten		
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	15.228	14.476
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	92	62
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.944	4.724
OPERATIONEEL RESULTAAT	18.264	19.262
Financiële opbrengsten	401	176
Intrestkosten	-6.840	-6.506
Andere financiële kosten	-40	-42



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

FINANCIEEL RESULTAAT	-6.479	-6.373
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	11.785	12.889
Belastingen	-78	25
NETTORESULTAAT	11.707	12.914
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	11.707	12.914
Minderheidsbelangen		
<i>Toelichting:</i>		
Netto Courant Resultaat (aandeel groep)	8.271	8.128
Resultaat op de portefeuille	2.036	4.786
RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.11	30.09.10
Aantal gewone aandelen in omloop	5.395.408	4.903.555
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.240.232	4.822.600
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	2,23	2,68
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	2,23	2,68
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	1,66	1,71
Netto courant resultaat (aandeel groep) (in €)	1,65	1,69

1.B. Componenten van het globaalresultaat (Statement of other comprehensive income)

in duizenden €	30.09.11	30.09.10
* Nettoresultaat	11.707	12.914
* Andere elementen van het globaalresultaat		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-398	-757
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-12.611	-3.715
GLOBAALRESULTAAT VAN HET EERSTE HALFJAAR	-1.302	8.441



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

in duizenden €

ACTIVA

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

Vastgoedbeleggingen⁹

Andere materiële vaste activa

Financiële vaste activa

Handelsvorderingen en andere vaste activa

Vlottende Activa

Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Handelsvorderingen

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

Kas en kasequivalenten

Overlopende rekeningen

TOTAAL ACTIVA

in duizenden €

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

EIGEN VERMOGEN

Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap

Kapitaal

Uitgiftepremies

Reserves

Nettoresultaat van het boekjaar

Minderheidsbelangen

Verplichtingen

Langlopende verplichtingen

Voorzieningen

Langlopende financiële schulden

Kredietinstellingen

Financiële leasing

Andere langlopende verplichtingen

Kortlopende verplichtingen

Kortlopende financiële schulden

Kredietinstellingen

30.09.11

31.03.11

526.906

506.981

74

74

526.498

505.588

312

264

1033

22

22

25.190

15.296

17.013

10.778

4.221

682

1.972

2.482

954

1.150

1.030

205

552.096

522.278

30.09.11

31.03.11

230.944

229.607

230.944

229.607

120.293

112.989

42.205

33.418

56.739

56.509

11.707

26.692

321.152

292.671

285.378

273.958

261.612

261.768

261.612

261.768

23.766

12.189

23.121

18.713

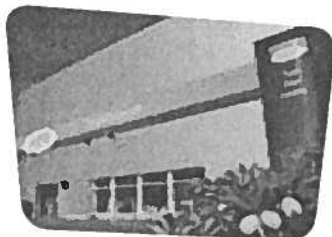
23.121

7.177

23.121

7.177

⁹ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

Financiële leasing		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.627	8.914
Andere kortlopende verplichtingen	343	361
Overlopende rekeningen	2.673	2.260
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	552.096	522.278
SCHULDRATIO	30.09.11	31.03.11
Schuldratio ¹⁰	53,38%	53,38%
	30.09.11	31.03.11
NETTO-ACTIEF PER AANDEEL (in €)		
Netto-actief per aandeel (reële waarde) ¹¹	42,80	45,36
Netto-actief per aandeel (investeringswaarde) ¹²	45,18	47,82
Netto-actief per aandeel (reële waarde) ex dividend ¹¹	41,40	42,66
Netto-actief per aandeel (investeringswaarde) ex dividend ¹²	43,78	45,12

10 De schuldratio wordt als volgt berekend: Verplichtingen (exclusief voorziening, overlopende rekeningen, indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (ex indekkingsinstrumenten).

11 Het netto-actief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen gedeeld door aantal aandelen.

12 Het netto-actief per aandeel (investeringswaarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen) gedeeld door aantal aandelen.

