



Persmededeling onder embargo
5 mei 2010 - 17u40
occasionele informatie

Gereguleerde informatie

Retail Estates NV investeert 24,78 mio euro in de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille – doelstelling vastgoedportefeuille ter waarde van 500 mio euro in zicht.

Uitgifte van 186.594 nieuwe aandelen Retail Estates in het kader van twee kapitaalverhogingen.

Waarde vastgoedportefeuille per 31 maart 2010 449,60 mio euro (reële waarde), waarde winkelpanden stabiel (+0,4 %) – hoge bezettingsgraad (98,25%)

Ternat, 5 mei 2010. De vastgoedbevak Retail Estates NV heeft de voorbije weken zes verschillende transacties afgesloten die zowel de grootte en het profiel van haar vastgoedportefeuille ten goede komen, als de kapitaalsbasis van de vennootschap verbreden.

1 Investerings en desinvesteringen

1 a. Investerings

In **vier transacties** werden 16 winkelpanden en 2 K.M.O.-panden verworven. Deze panden vertegenwoordigen een verhuurbare oppervlakte van 20.010 m² en leveren een huurincasso op van 1,77 mio euro met een bruto aanvansrendement van 7,11% op hun investeringswaarde die 24,87 mio euro bedraagt. De reële waarde van deze panden bedraagt 24,26 mio euro. Alle transacties geschieden op basis van een waardering die lager of gelijk is aan de waardering die door de vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak werden opgesteld.

Eind maart werden **twee winkelpanden** verworven, gelegen te **Mechelen** langs de Brusselsesteenweg, die samen met de winkel panden die Retail Estates eerder verworven heeft, een aantrekkelijke cluster vormen van 8 winkelpanden met een oppervlakte van 7.310 m².

Op 1 april jl. werd van een **Nederlandse particuliere belegger** de controle over **vier vastgoedvennootschappen** verworven. Deze zijn samen eigenaar van elf winkelpanden en 1 K.M.O.-

pand. Deze vastgoedvennootschappen werden kort voordien aangekocht door de verkoper jegens de Limburgse vastgoedpromotor Group GL te Houthalen. Verschillende van de aldus verworven panden vervoegen bestaande **clusters** van baanwinkels waarin Retail Estates NV reeds vroeger investeerde. Zo werden bijvoorbeeld te **Genk**, Hasseltweg nog twee bijkomende winkelpanden verworven en werd er te **Dinant**, Tienne de l'Europe, één winkelpand aan een bestaand winkelpark toegevoegd.

Tenslotte werd op 5 mei de controle verworven over de vastgoedvennootschap **NV Pillar Roeselare** die een **winkelpark** bezit, gelegen te **Roeselare** langs de belangrijke winkelstraat die door de Brugse steenweg gevormd wordt. Deze grootschalige winkelpanden (6.800m²) zijn verhuurd aan Decathlon, New Vanden Borre en Seats & Sofa's. Ook op deze locatie bezit Retail Estates NV reeds vier winkelpanden.

1 b. Desinvesteringen

Eind maart jl. werden tevens **twaalf panden verkocht aan particuliere beleggers** voor een globale verkoopsopbrengst van 10,84 mio euro. Deze transacties leverden een verkoopsopbrengst op die licht onder de reële waarde van deze panden ligt, zoals deze door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald (verlies 0,03 mio euro).

Het betreft negen winkelpanden en zeven K.M.O.-panden op verspreide locaties die niet tot de locaties behoren waarop Retail Estates NV bij voorkeur haar investeringen in winkelpanden concentreert. Deze panden vertegenwoordigen een verhuurbare oppervlakte van 10.221 m² en een huurincasso van 0,85 mio euro. Zij vertegenwoordigen voor de kopers een gemiddeld rendement van 6,96%. Deze transactie draagt bij tot de vereenvoudiging van het beheer van de portefeuille en de gewenste **concentratie van investeringen op een twintigtal clusterlocaties**. Zij is tevens het bewijs van de **sterke vraag die er bij particuliere beleggers** bestaat voor het segment van baanwinkels.

2 Vastgoedportefeuille per 31 maart 2010

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging van 31 maart jl. werd de waardering van de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV met effect op 31 maart 2010 geactualiseerd door de vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis. De investeringswaarde op 31 maart 2010 bedraagt 460,78 mio euro en de reële waarde (fair value) bedraagt 449,60 mio euro. In vergelijking met de waardering per 31 december 2009 is de waarde van de panden die sinds de aanvang van het boekjaar 2009-2010 tot de vastgoedportefeuille behoren, globaal genomen stabiel.

3 Kapitaalverhogingen

Op **31 maart 2010** werd door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders overgegaan tot een kapitaalverhoging binnen het kader van de partiële splitsing van de NV Het Fort. De kapitaalverhoging bedroeg 1,67 mio euro (0,91 mio euro maatschappelijk kapitaal en 0,76 mio euro uitgiftepremie). De uitgifteprijs van de aandelen bedroeg 41,21 euro per aandeel, zijnde de intrinsieke waarde van het aandeel Retail Estates NV zoals dit werd vastgesteld op basis van de tussentijdse staat per 30 september 2009, gecorrigeerd voor de verwachte evolutie tot 31 december

2009 (deze pro forma intrinsieke waarde was hoger dan de gemiddelde slotkoers van het Retail Estates NV aandeel gedurende de 30 dagen voorafgaand aan de kapitaalverhoging die 41,14 euro bedroeg).

Op **5 mei 2010** werd door de Raad van Bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalverhoging ten bedrage van 6,25 mio euro (3,29 mio euro maatschappelijk kapitaal en 2,96 mio euro uitgiftepremies) doorgevoerd, naar aanleiding van de inbreng in natura van alle aandelen van de NV Pillar Roeselare. Hierbij werden 146.135 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 42,77 euro. Dit werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen.

De **nieuwe aandelen** delen niet in de winst van het boekjaar 2009-2010 dat op 31 maart 2010 werd afgesloten. Zij delen wel volledig in de winst van het nieuwe boekjaar dat aanving op 1 april 2010.

De **dividendverwachting** voor het lopende boekjaar 2009-2010 wordt gehandhaafd op 2,62 euro bruto.

4 Openbaarmaking overeenkomstig artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007

Ingevolge de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de bovengenoemde transactie, bedraagt het totale kapitaal van Retail Estates NV op 5 mei 2010 107.670.528,75 euro. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 4.785.262 volledig volgestorte gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels). Naast de wettelijke drempels voorzien de statuten van Retail Estates NV conform artikel 18,§1 van de Wet van 2 mei 2007 een bijkomende statutaire drempel van 3%.

Er zijn geen uitstaande opties of warrants uitgegeven die recht geven op aandelen.

5 Financieel kader

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2009-2010	28 mei 2010
Algemene vergadering over het boekjaar 2009-2010	28 juni 2010
Betaalbaarstelling dividend	6 juli 2010

6 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 maart 2010 heeft Retail Estates NV 399 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 372.919 m². De **bezettingsgraad** van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,25%.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen per 31 maart 2010 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 449,60 miljoen euro.

Retail Estates NV is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Aan de beurskoers van 5 mei jl. bedraagt de beurskapitalisatie van haar 4.785.262 aandelen 205,29 miljoen euro.

Voor bijkomende inlichtingen

Retail Estates NV, Jan De Nys – CEO, tel: 02/568 10 20 – 0475/42 98 03

Retail Estates NV, Paul Borghgraef - Voorzitter, tel: 02/568 10 20 – 0475/42 98 03

Retail Estates NV – Vastgoedbevak naar Belgisch Recht – Industrielaan 6, 1740 Ternat RPR Brussel
BTW BE0434.797.847