

RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

TUSSENTIJDSE VERKLARING - GERELEMENTEERDE INFORMATIE

Ternat, 19 augustus 2009, embargo 17u40

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR. EERSTE KWARTAAL 2009-2010¹ (afgesloten per 30/06/2009)

Netto courant resultaat² stijgt met 7,59% tot 3,40 mio EUR (0,83 EUR per aandeel) tegenover 3,16 mio EUR (0,82 EUR per aandeel) op 30 juni 2008.

Hoge bezettingsgraad 98,22 % gehandhaafd (98,28% op 31 maart 2009)

Aangroei reële waarde³ vastgoedportefeuille tot 417,86 mio EUR hoofdzakelijk door inbreng in natura bij kapitaalverhoging. Stijging met 7,13% ten opzichte van 31 maart 2009.

Reële waarde in vastgoedportefeuille bij constante samenstelling⁴ stabiel ten opzichte van 31 maart 2009.

Verwachtingen inzake stabiel netto courant resultaat voor boekjaar 2009-2010 en vooropgestelde dividendgroei⁵ worden bevestigd.

¹ De in dit persbericht vermelde cijfers zijn niet-geauditeerd 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 2008-2009).

⁴ Bij constante samenstelling worden de reële waarden van de panden weerhouden welke op 30 juni 2009 aanwezig zijn in vastgoedportefeuille en reeds op 31 maart 2009 tot dezelfde portefeuille behoren.

⁵ Conform artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 wordt het dividenduitkering bepaald in functie van de enkelvoudige statutaire jaarrekening van Retail Estates nv

1. VASTGOEDACTIVITEITEN

1.1. HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

De huurinkomsten in het eerste kwartaal van het boekjaar bedragen 7,56 mio EUR wat een stijging van 32,79% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2008-2009. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de aangroei van de vastgoedportefeuille met 7,13% sinds 31 maart 2009 tot een reële waarde van 417,86 mio EUR hoofdzakelijk door de controleverwerving over de nv Solido⁶ op 30 april 2009. Deze bezit op 30 juni 2009, 60 winkelpanden met een reële waarde van 34,04 mio EUR. Er is geen merkbare toename van betalingsproblemen bij de huurders. Dit is grotendeels te verklaren doordat de perifere detailhandel, die goed is voor 90,91% van de verhuurde oppervlakte bij Retail Estates, hoofdzakelijk actief is in de discountsfeer die de conjunctuurwisseling blijkbaar redelijk goed doorstaat.

De bezettingsgraad op 30 juni 2009, 98,22%, handhaaft zich op een hoog niveau, te vergelijken met 98,28% op 31 maart 2009.

1.2. REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2009 is voor de vergelijkbare panden, dit wil zeggen de panden die sinds 31 maart 2009 ononderbroken in de vastgoedportefeuille gebleven zijn, licht gestegen met 0,5%.

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 nv heeft dit zelf kunnen vaststellen bij de realisatie van haar jaarlijks weerkerend desinvesteringsprogramma (zie sub 1.4).

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 417,86 mio EUR. Het huurrendement dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld bedraagt 7,36%.

Per 30 juni 2009 bestaat de vastgoedportefeuille uit 404 panden met een verhuurbare oppervlakte van 406.535m².

1.3. PROJECTONTWIKKELING

De blijvende aandacht voor projectontwikkeling voor eigen rekening vertaalt zich het voorbije kwartaal in de opstart van bouwwerken voor projectontwikkelingen te Lier (2000m², bestemd voor een verkooppunt van FUN (speelgoed- en seizoensgoederen) en te Doornik (1500 m², voor een verkooppunt van Luxus (Schoenen – en lederwarenverkoop)).

Aangezien met ingang van het boekjaar 2009-2010 in toepassing van de gewijzigde IFRS-norm "IAS40" de projectontwikkelingen aan reële waarde dienen opgenomen te worden, werden bovengenoemde projectontwikkelingen waarvoor alle benodigde vergunningen bekomen zijn en een huurder gevonden werd geherwaardeerd. Hierop werd een meerwaarde van 0,51 mio EUR vastgesteld.

1.4. DESINVESTERINGEN

In het voorbije kwartaal werden 10 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders voor een totale verkoopopbrengst van 6,70 mio EUR.

De reële waarde van deze panden bedroeg per 31 maart 2009 6,52 mio EUR.

De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Borsbeek (Atita, 1000m²), Herstal (diverse, 1100m²) Ottignies (Brantano, 600m²) Seraing (diverse, 600m²), Sint-Pauwels (Brantano, 920m²) en Sint-Agatha Berchem (Krëfel, 750m²).

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.

⁶ Voor verdere informatie zie het persbericht van 5 mei 2009 consulteerbaar op www.retailstates.com

1.5. BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING 29 JUNI 2009

De Buitengewone algemene vergadering heeft de volgende beslissingen genomen:

- 1 Fusie door overname van Nithosa 1 nv en dit zonder uitgifte van nieuwe aandelen: de fusie van deze dochtervennootschap vereenvoudigt het administratief beheer en vermindert de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.
- 2 Instemming met de herkwalificatie van de reserves welke voorkomen uit de positieve variaties van de reële waarden van onroerende goederen, die voordien onbeschikbaar waren, in beschikbare reserves. Dit maakt het principieel mogelijk om deze reserves beschikbaar te maken voor dividenduitkering in het licht van artikel 617 van het wetboek van vennootschappen.

2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2009

2.1. NETTO COURANT RESULTAAT

Het netto courant resultaat evolueerde per 30 juni 2009 tot 3,40 mio EUR tegenover 3,16 mio EUR in de vergelijkbare periode in 2008-2009 voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel dient rekening gehouden te worden met de bijkomende aandelen welke uitgegeven werden bij de drie kapitaalverhogingen die sinds 1 april 2008 werden gerealiseerd. De netto courante winst per aandeel steeg tot 0,8299 EUR per aandeel in het eerste kwartaal. Ten opzichte van het vergelijkbaar resultaat van het vorig boekjaar dat 0,8281 EUR per aandeel bedroeg, houdt dit een stijging in van 0,22%.

2.2. NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat waarin tevens rekening gehouden wordt met de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen (-0,03 mio EUR) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (0,74 mio EUR) bedraagt per 30 juni 2009 4,11 mio EUR. Dit ligt 0,35 mio EUR lager als per 30 juni 2008 hoofdzakelijk doordat in het eerste kwartaal van het boekjaar 2008-2009 een bijkomende meerwaarde van 0,2 mio EUR werd gerealiseerd op verkoop van onroerend goed.

2.3. NETTO ACTIEF PER AANDEEL

	30/06/09	31/03/09
Netto actiefwaarde op basis van reële waarde (000 Eur)	163.796	158.259
Aantal aandelen in omloop	4.095.381	3.845.381
Netto actief per aandeel (reële waarde) – exclusief dividend	39.35	38.62
Netto actief per aandeel (reële waarde) inclusief dividend	40.00	41.16

De beperkte stijging van de netto actiefwaarde ten opzichte van de waarde per 31 maart 2009 is toe te wijzen aan de positieve variaties in de reële waarde die op de vastgoedportefeuille werden vastgesteld (hoofdzakelijk op projectontwikkeling) en de positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten die door de stijgende langetermijnrente gedreven wordt⁷.

⁷ De door Retail Estates als rente-indekkingsinstrumenten afgesloten SWAP-overeenkomsten kwalificeren voor de toepassing van IFRS als "perfect hedge" waardoor variaties in de reële waarde enkel in het eigen vermogen en niet in resultaatrekening geboekt worden. Voor verdere toelichting zie bijlage 41 van het jaarverslag 2008-2009, consulteerbaar op www.retailstates.com

3. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2009

3.1. DESINVESTERINGEN

Er werden overeenkomsten afgesloten die zullen leiden tot de verkoop vóór 30 september 2009 van 7 winkelpanden van een totale verkoopopbrengst van 4,65 mio EUR.

De reële waarde van deze panden per 30 juni 2009 bedroeg 4,44 mio EUR. De betrokken winkelpanden zijn gelegen te Courcelles (297 m² Obizoo, 956 m² Genieprix), Beringen (Koersel) (1500 m² Gamma), Kapellen (777 m² Vanden Borre, 906 m² diverse) en Lommel (800 m² Zoomart).

Aldus zal de totale verkoopopbrengst van de in de periode van 1 april 2009 tot en met 30 september 2009 gerealiseerde verkopen 11,35 mio EUR bedragen.

3.2 FUSIE DOOR OVERNEMING VAN IMMO BARTAN NV

Op 15 juli 2009 heeft Retail Estates nv haar 50% partner in Immo Bartan nv uitgekocht voor een prijs van 16,47 mio EUR. Aansluitend heeft Retail Estates nv haar dochtervennootschap bij een fusie op 16 juli 2009 opgeslorpt. Deze transactie leidt tot een verdere vereenvoudiging van het beheer van de vastgoedportefeuille en beperkt het rendementsverlies dat geleden wordt door de belastingdruk op de belastbare resultaten van de dochtervennootschap.

Vermits alle aandelen van Immo Bartan nv reeds in het bezit van de vastgoedbevak waren, werden bij deze fusie geen aandelen uitgegeven. Aansluitend op deze fusie werden 13 winkelpanden en een semi-logistiek gebouw afkomstig uit de vastgoedportefeuille van Immo Bartan nv verkocht voor een verkoopopbrengst voor 25,25 mio EUR aan particuliere beleggers. De reële waarde van de verkochte panden bedroeg per 30 juni 2009, 23,65 mio EUR.

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. Uit de verkoopprijzen die Retail Estates nv behaalt blijkt evenwel dat de markt op dit ogenblik de waarde van de perifere winkelpanden ondersteunt, hoofdzakelijk door de hoge activiteitsgraad van vermogende particulieren.

Het bij het afsluiten van vorig boekjaar voor 2009-2010 vooropgestelde netto courant resultaat (3,13 EUR per aandeel op jaarbasis) en het dividendverwachting⁵ (2,62 EUR bruto per aandeel) worden bevestigd. Ten opzichte van het boekjaar 2008-2009 houdt dit een gelijkblijvend netto courant resultaat per aandeel in en een stijging van het vooropgezette dividend met 3% van 2,54 EUR bruto per aandeel tot 2,62 EUR bruto per aandeel. Deze verwachtingen werden destijds opgesteld rekening houdend met de desinvesteringen, welke bij de eerste twee kwartalen van het boekjaar 2009-2010 worden doorgevoerd.

Per 30 september 2009 zal 15 mio EUR van de verkoopopbrengsten van diverse onroerende goederen aangewend worden tot reductie van de schuldgraad die per 31 maart 2009, 56,25% bedroeg en die hoofdzakelijk als gevolg van de dividenduitkering, per 30 juni 2009, 58,09% bedroeg. De Raad van Bestuur neemt de nodige maatregelen om op middellange termijn door beperkte verkoop van onroerende goederen en/of de realisatie van kapitaalverhogingen door inbreng van onroerende goederen de schuldgraad naar 55% te laten evolueren.

5. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarlijks financieel verslag boekjaar 2009-2010	27 november 2009
Tussentijdse verklaring met betrekking tot resultaten derde kwartaal boekjaar 2009-2010	18 februari 2010
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2009/2010 Jaarlijks financieel verslag	28 mei 2010
Algemene vergadering boekjaar 2009/2010	28 juni 2010
Betaalbaarstelling dividend	6 juli 2010

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 1.000 m².

Per 30 maart 2009 heeft Retail Estates nv 404 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 406.535 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,22%.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen per 31 juni 2009 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 417,86 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op NYSE – Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 30 juni 2009 bedroeg de beurskapitalisatie van haar 4.095.381 aandelen 159,72 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 en omgevingsfactoren.

Ternat 19 augustus 2009, 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.