

RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

TUSSENTIJDSE VERKLARING - GERELEMENTEERDE INFORMATIE

Ternat, 18 februari 2010, embargo 17u40

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR. DERDE KWARTAAL 2009-2010¹ (afgesloten per 31/12/2009)

Netto courant resultaat² stijgt met 17,66% tot 10,84 mio EUR (2,46 EUR per aandeel) tegenover 9,21 mio EUR (2,40 EUR per aandeel) op 31 december 2008.

Hoge bezettingsgraad³ 98,23% gehandhaafd (98% op 30 september 2009)

Aangroei reële waarde⁴ vastgoedportefeuille⁵ tot 457,79 mio EUR hoofdzakelijk door kapitaalverhoging door inbreng in natura.

Stijging met 10,35% ten opzichte van de waarde van de portefeuille per 30 september 2009 (414,82 mio EUR).

Reële waarde van vastgoedportefeuille bij constante samenstelling⁶ stabiel ten opzichte van 30 september 2009.

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

⁴ 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).

⁵ Inclusief projectontwikkelingen

⁶ Bij constante samenstelling worden de reële waarden van de panden weerhouden welke op 31 december 2009 aanwezig zijn in vastgoedportefeuille en reeds op 31 maart 2009 tot dezelfde portefeuille behoren.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN

1.1. HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

De huurinkomsten van de eerste drie kwartalen bedragen 22,86 mio EUR, wat een stijging van 20,18% inhoudt ten opzichte van de vergelijkbare periode in het vorige boekjaar (19,02 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 2009 bedraagt 98,23% wat een verbetering vertegenwoordigt ten opzichte van 30 september 2009 toen deze 98% bedroeg.

1.2. REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2009 bedraagt 457,79 mio EUR wat een stijging inhoudt van 42,97 mio EUR (+10,35%) ten opzichte van de waarde per 30 september 2009. De stijging vloeit bijna volledig voort uit de verwerving van vastgoedportefeuilles⁷ in het afgelopen trimester. De reële waarde van de vergelijkbare panden, dit wil zeggen de panden die sinds 30 september 2009 ononderbroken in de vastgoedportefeuille zijn gebleven, is stabiel.

Per 31 december 2009 bestaat de vastgoedportefeuille uit 427 panden met een verhuurbare oppervlakte van 396.972m².

1.3. PROJECTONTWIKKELING

De projecten te Lier (2.000m²) en Doornik (1.500m²) werden op respectievelijk 1 oktober 2009 en 31 december 2009 opgeleverd. Deze panden worden dan ook per 31 december 2009 in de vastgoedportefeuille opgenomen. De meerwaarde die hierop gerealiseerd werd, werd conform 'IAS40 – projectontwikkelingen' reeds in het eerste kwartaal van het boekjaar vastgesteld op 0,50 mio EUR.

1.4. DESINVESTERINGEN

Op 30 oktober 2009 werd de overeenkomst uitgevoerd die op 30 september 2009 werd afgesloten met het oog op de verkoop van alle belangen van Retail Estates nv in het vastgoedcertificaat 'Wickes, Tournai, Mechelen, ...' met een verkoopprijs van 8,08 mio EUR⁸.

Er werd slechts één atypisch winkelpand verkocht nl. een klein winkelpand in de Dorpstraat te Houthalen met een verkoopopbrengst van 0,15 mio EUR. Op de transactie werd een minderwaarde van 0,02 mio EUR vastgesteld ten opzichte van de reële waarde per 30 september 2009.

Retail Estates nv heeft overeenstemming bereikt met haar verzekeraar over de vergoeding van de schade die ze geleden heeft door de brand die op 1 november 2009 haar winkelpand te Hoeselt volledig heeft vernield. Alle schade wordt vergoed.

1.5. BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING 24 NOVEMBER 2009⁹

De Buitengewone algemene vergadering heeft op 24 november 2009 een transactie goedgekeurd waarbij 14 winkelpanden verworven werden met een reële waarde van 24,58 mio EUR¹⁰. De inbreng werd deels vergoed door de emissie van nieuwe aandelen voor een waarde van 12,34 mio EUR en deels door overname van bankfinanciering voor een bedrag van 12,34 mio EUR. De 308.623 nieuwe aandelen werden uitgegeven aan een prijs van 40 EUR per aandeel welke de intrinsieke waarde van het aandeel benaderde zoals deze per 30 juni 2009 werd vastgesteld. Deze waarde lag boven het gemiddelde van de beurskoers gedurende 30 dagen voor de transactie. De nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar dat begon op 1 april 2009.

⁷ We verwijzen naar de persmededelingen van 27 november 2009 en 5 februari 2010

⁸ Zie tevens het halfjaarlijks financieel verslag van 27 november 2009 voor verdere details

⁹ Zie tevens naar de persmededeling van 27 november 2009

¹⁰ Zie tevens de noteringsprospectus van 24 november 2009

2. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2009

2.1. NETTO COURANT RESULTAAT

Het netto courant resultaat evolueerde per 31 december 2009 tot 10,84 mio EUR tegenover 9,21 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 (558.623 die uitgegeven werden bij de twee kapitaalverhogingen die sinds 1 april 2009 werden gerealiseerd¹¹. De netto courante winst per aandeel steeg tot 2,46 EUR per aandeel in het derde kwartaal. Ten opzichte van het vergelijkbaar resultaat van het vorig boekjaar dat 2,40 EUR per aandeel bedroeg, houdt dit een stijging in van 2,5%.

2.2. NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen (-0,05 mio EUR) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (0,91 mio EUR), bedraagt per 30 september 2009 11,70 mio EUR. Dit ligt 1,58 mio EUR lager dan 31 december 2008. De reden hiervoor is dat er minder positieve variaties werden vastgesteld op 31 december 2009 (positieve variaties op 31 december 2009: 0,91 mio EUR, positieve variaties op 31 december 2008: 3,929 mio EUR).

2.3. NETTO ACTIEF PER AANDEEL

	31/12/09	31/03/09
Netto actiefwaarde op basis van reële waarde (000 Eur)	187.041	158.259
Aantal aandelen in omloop	4.404.004	3.845.381
Netto actief per aandeel (reële waarde) exclusief dividend	40,50	38.62
Netto actief per aandeel (reële waarde) inclusief dividend	42,47	41.16

2.4. SCHULDGRAAD

Per 31 december 2009 bedroeg de schuldgraad 56,36%¹² te vergelijken met 56,77% op 30 september 2009.

3. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN NA 31 DECEMBER 2009

3.1. DESINVESTERINGEN

Op 1 februari 2010 werd een winkelpand gelegen te Hoeselt (verhuurd aan Brantano) verkocht aan een particuliere belegger aan een prijs van 0,77 mio EUR wat een meerwaarde van 0,11 mio EUR inhoudt ten opzichte van de door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield op 31 december 2009 vastgestelde reële waarde.

3.2 KAPITAALVERHOOGING DD. 5 FEBRUARI 2010

Op 5 februari 2010 werd door de raad van bestuur van Retail Estates nv overgegaan tot de vaststelling van een kapitaalverhoging met gebruikmaking van de machtiging welke haar werd toegekend in het kader van de statutaire regeling inzake toegestaan kapitaal¹³. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan een prijs van 41,92 EUR zijnde het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel over een periode van 30

¹¹ Zie tevens persmededelingen van 5 mei 2009 en 24 november 2009

¹² De schuldgraad werd conform het KB van 21 juni 2006 berekend

¹³ Voor verdere details zie persmededeling van 5 februari 2010

beursdagen voorafgaand aan de kapitaalverhoging. De nieuwe aandelen zullen pro rata temporis delen in de winst van het lopende boekjaar dat afgesloten wordt op 31 maart as.

4. VOORUITZICHTEN¹⁴

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-indekkingsinstrumenten¹⁵. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel die 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 opstellen van de noteringsprospectus van 24 november 2009 vooropgesteld netto resultaat van 12,83 mio EUR voor het boekjaar 2009-2010 wordt herzien naar 13 mio EUR en bedraagt in functie van de 4.568.668 uitgegeven aandelen 2,81 EUR per aandeel. De daling ten opzichte van de bij het afsluiten van vorige boekjaar vooropgestelde 3,13 EUR per aandeel is volledig toe te wijzen aan het effect van de emissie van 753.287 nieuwe aandelen (die delen in de winst van het volledige boekjaar dat is gestart op 1 april 2009) gespreid over de loop van het boekjaar waarbij nieuwe investeringen werden gerealiseerd die echter geen volledig boekjaar tot de resultaten hebben bijgedragen. Deze daling is dan ook niet representatief voor de netto winst die voor het volgende boekjaar 2010-2011 kan vooropgesteld worden. Een prognose voor het boekjaar 2010-2011 zal opgenomen worden in het jaarlijks financieel verslag 2009-2010 dat in principe op 28 mei 2010 gepubliceerd zal worden.

De dividendprognose voor het lopend boekjaar blijft ongewijzigd en bedraagt 2,62 EUR bruto.

5. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2009/2010	28 mei 2010
Jaarlijks financieel verslag	
Algemene vergadering boekjaar 2009/2010	28 juni 2010
Betalbaarstelling 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 1.000m².

Per 31 december 2009 heeft Retail Estates nv 427 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 396.972m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,23%.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen per 31 december 2009 wordt door de onafhankelijke vastgoedexperten geschat op 457,73 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van vastgoedbevak. Op 31 december 2009 bedroeg de beurskapitalisatie van haar 4.404.004 aandelen 185,23 mio EUR.

¹⁴ Zie tevens noteringsprospectus dat op 24 november 2009 werd uitgegeven en in het bijzonder het bepaalde op bladzijde 147 t.e.m. 152)

¹⁵ Alle rentedekkingsinstrumenten die op vandaag zijn afgesloten zijn van het type 'full hedge', bijgevolg werden de waardevariaties hiervan in de balans geboekt en niet in de resultatenrekening

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 februari 2010, 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.