

RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

TUSSENTIJDSE VERKLARING – GEREGLLEMENTEERDE INFORMATIE

Ternat, 18 augustus 2008

5 september 2008 (vervollediging)

TUSSENTIJDSE VERKLARING VOOR DE PERIODE MET BETREKKING TOT HET EERSTE KWARTAAL 2008/2009

VASTGOEDPORTEFEUILLE : 57 mio Eur bijkomende investeringen in de uitbreiding van de vastgoedportefeuille

HUURINKOMSTEN: Stijging met 21,50% tot 5,76 mio Eur in vergelijking met 30 juni 2007

1. Vastgoedportefeuille

Investerings¹

Er werd 57 mio Eur geïnvesteerd in de uitbreiding van de vastgoedportefeuille hoofdzakelijk door **aankopen** ten bedrage van 53,5 mio Eur en bijkomstig ten bedrage van 3,5 mio Eur door **inbreng** van een onroerende goed bij een kapitaalverhoging. Deze verwervingen leveren op jaarbasis en additioneel huurinkomen op van 3,56 mio Eur, zijnde een gemiddeld aanvangsrendement van 6,25% op de verwervingen.

In het kader van de **projectontwikkeling** werd er in het eerste kwartaal 2,55 mio Eur geïnvesteerd in de uitbreiding van het shoppingcenter 'Fort Lapin' te Brugge en de uitbreiding van de cluster baanwinkels te Namen (Champion). Tevens werden werven opgestart te Habay-La-Neuve en Genk met het oog op de creatie van 6 nieuwe winkelpanden die voor het jaareinde zullen opgeleverd worden. Bovendien werd de controle verworven over de NV Finsbury Properties die een project in opbouw heeft te Neupré (randgemeente Luik) waar 3 nieuwe winkelpanden worden gebouwd voor het jaareinde.

Desinvesteringen

Het 50% belang in de NV CTM Invest werd verkocht aan een privaat belegger. Door deze transactie werd een meerwaarde van circa 200.000 Eur gerealiseerd ten opzichte van de historische acquisitiewaarde.

Waardering vastgoedportefeuille per 30 juni 2008

Na verwerking van de bovengenoemde transacties en herschatting van de totale vastgoedportefeuille bedraagt de waarde op 30 juni 2008 363,43 mio Eur investeringswaarde en 354,01 mio Eur reële waarde. Indien deze waarden verhoogd worden met de waarde van het belang dat Retail Estates aanhoudt in de vastgoedcertificaten 'Distri-Land' die 13,34 mio Eur in 'reële waarde' bedraagt, is de waarde van de totale vastgoedinvesteringen van Retail Estates nv gestegen tot 377,11 mio Eur in investeringswaarde en 367,36 mio Eur in reële waarde (fair value).

De totale portefeuille bedraagt thans 335 winkelpanden waarvan er 17 toebehoren aan het vastgoedcertificaat 'Distri-Land'¹

¹ Voor meer informatie over de betrokken transacties wordt verwezen naar de persmededeling van 4 juli 2008 die opgenomen is op de website van Retail Estates nv in de rubriek Beleggers informatie – Laatste nieuws – occasionele informatie

2. Bezettingsgraad en huurinkomsten

De **huurinkomsten** in het eerste kwartaal van het boekjaar 2008/2009 bedragen 5,76 mio Eur, zijnde een stijging met 21,50% ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal van het boekjaar 2007/2008. De stijging is hoofdzakelijk toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille die in de tussenliggende periode steeg met 35,30%.

De 57 mio Eur investeringen in de uitbreiding van de vastgoedportefeuille welke bijna volledig in de laatste dagen van het eerste kwartaal werden verricht, zullen vanaf 1 juli 2008 bijdragen tot de huurinkomsten.

Het **huurrendement** van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2008 op basis van de reële waarde bedraagt 7,22 % en op basis van de investeringswaarde 7,03 %.

Een winkelpand te Herstal dat verhuurd was aan Brantano werd ernstig beschadigd door de brand van een aangrenzend pand. De schade (inclusief het verlies aan huurincasso) is verzekerd en het schadegeval zou in principe de resultaten van het boekjaar niet mogen bezwaren.

De **bezettingsgraad** bedraagt 98,68% en is stabiel op een historisch hoog niveau.

3. Netto actief per aandeel

	30/06/08	31/03/08
Netto actiefwaarde i.f.v. reële waarde (000 Eur)	166.557	163.353
Aantal aandelen in omloop	3.821.631	3.737.999
Netto actief per aandeel (reële waarde)	43,58	41,24 (excl dividend)

De stijging van de netto actief waarde wordt deels verklaard door de stijging van de waarde van de vastgoedportefeuille en deels door de financiële instrumenten waarmee renterisico's werden afgeschermd op lange termijn leningen met vlottende intrestvoet.

4. Vooruitzichten boekjaar 2008-2009

Voor het boekjaar 2008/2009 wordt ten gevolge van de acquisities van het voorbije kwartaal, in de veronderstelling van een overigens ongewijzigde samenstelling en bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille, een verhoging van de netto huurinkomsten van de eerder in de jaarbrochure vooropgestelde 23,08 mio Eur tot 25 mio Eur verwacht. Op basis hiervan kan het netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) evolueren van de vooropgestelde 10,5 mio Eur tot 10,83 mio Eur. De dividendverwachting wordt ongewijzigd gehandhaafd op 2,54 Eur per aandeel (pay-out ratio 90,21%).

5. Kapitaalverhoging per 30 juni 2008 — fusie door overneming dochtervennootschappen

Op 30 juni 2008 besloot een buitengewone algemene vergadering tot een kapitaalverhoging ten bedrage van 3,5 mio Eur in het kader van een inbreng van een onroerend goed. Bij deze transactie werden 83.632 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 41,85 euro per aandeel. Het aantal uitgegeven aandelen steeg aldus tot 3.821.631.

De raad van bestuur van Retail Estates heeft haar aandeelhouders opgeroepen in een buitengewone algemene vergadering om zich te beraden over de fusie door overneming van drie van haar dochtervennootschappen: de NV Afrit 5, NV LC Invest en de BVBA Retail Warehousing bis. Na een eerste carensvergadering op 12 augustus jl., werd deze op 29 augustus goedgekeurd.

6. Financiële kalender

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2008/2009	28 november 2008
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2008/2009	29 mei 2009
Algemene vergadering boekjaar 2008/2009	29 juni 2009
Betaalbaarstelling dividend	7 juli 2009

Over Retail Estates nv

Retail Estates is een vastgoedbevak naar Belgisch recht die zich toelegt op investeringen in perifeer winkelvastgoed in België en is marktleider in het beursgenoteerd vastgoed in dit type. Per 30 juni 2008 bestond de vastgoedportefeuille uit 332 winkelpanden en 3 KMO panden met een oppervlakte van circa 321.000m² en een reële waarde (fair value) van 367,36 mio Eur (exclusief belang in het vastgoedcertificaat Distri-Land).

Retail Estates is genoteerd op NYSE Euronext Brussels en heeft op heden een marktkapitalisatie van ongeveer 154 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.

Voor bijkomende informatie:

RETAIL ESTATES, Jan De Nys - CEO, tel. 02/568 10 20 - 0475/27 84 12

RETAIL ESTATES, 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.