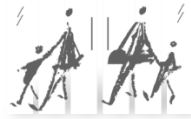


## RETAIL ESTATES



Naamloze vennootschap,  
openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,  
met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat (België),  
RPR Brussel: 0434.797.847

### ‘the art of creating value in retail estate’

---

#### TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EERSTE KWARTAAL 2015-2016<sup>1</sup> (afgesloten per 30.06.2015)

**Aangroei van de vastgoedportefeuille door de verwerving van bijkomende winkelparken tot een reële waarde van 972,75 mio EUR**

**Succesvolle kapitaalverhoging voor een bedrag van 76,21 mio EUR. De opbrengsten van deze transactie werden volledig geïnvesteerd.**

**Netto courant resultaat van het eerste kwartaal van het boekjaar 2015-2016 stijgt met 13,30% tot 7,47 mio EUR op 30 juni 2015**

**Hoge bezettingsgraad 98,52% bevestigt kwaliteit van de vastgoedportefeuille**

---

#### 1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET EERSTE KWARTAAL 2015-2016

##### 1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het nettohuurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 13,57 mio EUR, wat een stijging van 8,04% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2014-2015.

---

<sup>1</sup> De in dit persbericht vermelde cijfers zijn de geconsolideerde, niet-geauditeerde cijfers en zijn conform IFRS.



De bezettingsgraad<sup>2</sup> op 30 juni 2015, 98,52%, handhaaft zich op een hoog niveau. Op 31 maart 2015 bedroeg deze 98,78%.

## 1.2. Reële waarde<sup>3</sup> vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 30 juni 2015 bedraagt 972,75 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 135,63 mio EUR (16,20%) ten opzichte van de waarde op 31 maart 2015 (837,12 mio EUR). De stijging vloeit vooral voort uit de verwerving van vastgoedportefeuilles verminderd met de verkoop van individuele panden. De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt -0,02 mio EUR op 30 juni 2015.

Per 30 juni 2015 bestaat de vastgoedportefeuille uit 622 panden met een verhuurbare oppervlakte van 686.745m<sup>2</sup>.

## 1.3. Investerings en desinvesteringen

### Investerings

#### Verwerving winkelpanden

Met effect op 30 juni 2015 werden 69 winkelpanden aangekocht voor een bedrag van 129 mio EUR. De panden vertegenwoordigen een verwacht jaarlijks huurincasso van 7,94 mio EUR. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we naar ons persbericht van 30 juni 2015.

#### Afwikkeling kaderovereenkomst

Op 20 mei 2015 heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over Fimitobel nv, die eigenaar is van het winkelpand gelegen te Aalst, deel van de kaderovereenkomst afgesloten met Orchestra-Prémaman Belgium nv op 14 oktober 2014. De investeringswaarde van het gebouw bedraagt 1,91 mio EUR en zal een jaarlijks bruto huurincasso van 0,13 mio EUR opleveren.

### Desinvesteringen

Op 2 juni 2015 werd een pand van 990m<sup>2</sup> te Bilzen, verhuurd aan JBC, verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 1,58 mio EUR.

<sup>2</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> 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 21 in het jaarverslag 2014-2015).



Deze desinvestering kadert 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.

#### 1.4. Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal

Tijdens de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht die op 21 mei 2015 werd afgesloten, werd op 1.113.317 nieuwe aandelen ingeschreven, hetzij 88,38% van de aangeboden nieuwe aandelen.

De 878.538 voorkeurrechten die bij de afsluiting van de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht niet werden uitgeoefend, werden op 26 mei 2015 in de vorm van scrips aan investeerders verkocht in het kader van een private plaatsing zoals beschreven in het prospectus. De kopers van die scrips hebben op 146.423 nieuwe aandelen ingeschreven tegen dezelfde inschrijvingsprijs en tegen dezelfde inschrijvingsratio als voor de inschrijving met voorkeurrecht, nl. één nieuw aandeel aan 60,50 EUR voor zes scrips. De bruto-opbrengst van de verrichting bedraagt 76.214.270 EUR.

## 2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2015

### 2.1. Netto courant resultaat<sup>4</sup>

Het netto courant resultaat evolueerde per 30 juni 2015 tot 7,47 mio EUR tegenover 6,60 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2014-2015. Voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2015, zijnde 8.016.301. Het netto courant resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,93 EUR op 30 juni 2015, ten opzichte van 0,90 EUR op 30 juni 2014.

### 2.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (0,12 mio EUR) en de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-0,02 mio EUR), bedraagt per 30 juni 2015 7,58 mio EUR.

<sup>4</sup> Netto courant resultaat of operationeel resultaat: nettoresultaat exclusief resultaat op vastgoedportefeuille (code XV, XVI, XVII van de resultatenrekening).



## 2.3. Gegevens per aandeel

|                                                                                 | 30.06.2015 | 31.03.2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Aantal aandelen in omloop                                                       | 8.819.213  | 7.559.473  |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen                                              | 8.016.301  | 7.381.081  |
| Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS <sup>5</sup>                                 | 52,52      | 50,43      |
| Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA <sup>5</sup>                                 | 54,95      | 53,68      |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39  | 53,78      | 53,34      |
|                                                                                 | 30.06.2015 | 30.06.2014 |
| Netto courant resultaat (IFRS, op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) | 0,93       | 0,90       |
| Netto courant resultaat (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)      | 0,85       | 0,90       |

## 2.4. Schuldgraad

Per 30 juni 2015 bedraagt de schuldgraad 51,97%, ten opzichte van 51,54% op 31 maart 2015. De balans werd vanaf 31 december 2012 opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld op de maximale schuldgraad op basis van de beschikbare info en het stadium van ontwikkeling van de projecten.

## 3. VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen noch inzake de 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.

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 3,20 EUR bruto per aandeel. Ten opzichte van het boekjaar 2014-2015 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,23%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de

<sup>5</sup> Deze nettoactiefwaarde is inclusief dividend en bevat zowel het dividend van het eerste kwartaal van boekjaar 2015-2016 als het dividend van het boekjaar 2014-2015 dat werd uitgekeerd op 10 juli 2015.



huurprijzen. Er wordt echter vastgesteld dat in tegenstelling tot de voorbije boekjaren de inflatie via een indexatie van de huurprijzen nog nauwelijks een rol speelt in de stijging van de huurinkomsten.

#### 4. FINANCIËLE KALENDER

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2015-2016        | 27 november 2015 |
| Bekendmaking resultaten 3 <sup>e</sup> kwartaal 2015-2016 | 19 februari 2016 |
| Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2015-2016            | 27 mei 2016      |

#### OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verwerft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500m<sup>2</sup> en 3.000m<sup>2</sup>. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup>.

Per 30 juni 2015 heeft Retail Estates nv 622 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 686.745m<sup>2</sup>. De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m<sup>2</sup>, bedraagt 98,52%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2015 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 972,75 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Op 30 juni 2015 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 610,64 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 dit bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen





beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Ternat, 18 september 2015,

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 nv - Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Industrielaan 6, 1740 Ternat - RPR Brussel - BTW BE 434.797.847.

