

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’

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2014 - 2015

AANGROEI VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT 837,12 MIO EUR (+12,23%)

NETTO COURANT RESULTAAT STIJGT TOT 28,63 MIO EUR (+14,20%)

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (98,78%)

JAARVERSLAG 2014 - 2015 BESCHIKBAAR

- **Nettohuurresultaat** stijgt met 12,10% tot 52,71 mio EUR door uitbreiding vastgoedportefeuille met 12,23% tot 837,12 mio EUR
- **Netto courant resultaat** (exclusief portefeuilleresultaat) stijgt met 14,20% tot 28,63 mio EUR
- **Waardering** vastgoedportefeuille: reële waarde vastgoedportefeuille stijgt in lijn met de evolutie in de investeringsmarkt: 6,13 mio EUR variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
- Vooropgesteld **dividend** bedraagt 3,10 EUR (+3,33% t.o.v. vorig boekjaar) - pay-out ratio 81,15% - netto courant resultaat bedraagt 3,88 EUR per aandeel



BOEKJAAR 2014-2015 IN EEN NOTENDOP

Retail Estates werkt stelselmatig voort aan de groei van de onderneming. De kapitaalbasis is in het voorbije boekjaar verhoogd met 14,80 mio EUR ter gelegenheid van de inbreng in natura door de Franse retailer Orchestra van vijf winkelpanden. Deze transacties hebben toegelaten om met de aanvulling van bijkomende bankfinanciering de vastgoedportefeuille door bijkomende investeringen te laten aangroeien met 91,20 mio EUR tot 837,12 mio EUR. Het aantal winkelpanden in de portefeuille steeg het voorbije boekjaar met 33 tot 554 panden. Hierbij werd selectief de aanwezigheid in de periferie van de grote Belgische centrumsteden versterkt.

Operationeel werd het voorbije boekjaar andermaal met goede resultaten afgesloten. De bezettingsgraad blijft voor het 17^e jaar op rij boven de 98% (98,78% op 31 maart 2015) waarbij zowel aan de inkomsten- als de uitgavenzijde geen onaangename verrassingen werden vastgesteld. Bij de herwaardering van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2015 werden door de vastgoeddeskundigen meerwaarden vastgesteld op verschillende van de toplocaties door een daling van de yield waaraan dergelijke panden bij vastgoedtransacties worden verhandeld. Deze waardestijging wordt niet meer gesteund door een stijging van de huur wegens het wegsmelten van de indexatie van de huurprijzen, maar door een toegenomen vraag naar perifeer winkelvastgoed als beleggingsproduct. Het wegvallen van een aantrekkelijk rendement op financiële producten in de beleggingsmarkt is hier niet vreemd aan.

De aandacht voor het groot onderhoud en de optimalisatie van de winkelparken is niet verminderd. Op plaatsen waar dit zinvol is, worden winkels verbouwd, vergroot en herverdeeld in functie van de verwachtingen van de huurders. Hierbij staat een “win-win”-relatie voorop, die de retailer moet toelaten zijn omzet te verbeteren en de verhuurder tegelijk zijn huurinkomsten te verhogen en op termijn veilig te stellen. De sterke groei van het internet als verkoops- en informatiekanaal spoort meer dan ooit de detailhandel aan tot innovatie. Meer nog dan een verschuiving van omzet heeft het internet een revolutie met zich meegebracht in andere drivers van het winkelgebeuren. De vloed aan informatie die nu beschikbaar is geworden voor de consument verplicht de handelaar ertoe zich beter te wapenen. Zijn website wordt tot in de verkooppunten gebracht en is tot een communicatiemiddel vergroeid. Het voorraadbeheer speelt zich niet langer enkel binnen de winkelmuren af; voorraad die aanwezig is in het distributiecentrum van de onderneming of haar leveranciers is nu in “real-time” beschikbaar en wordt ook effectief verkocht zonder dat deze in de winkel aanwezig moet zijn.

Het nieuwe boekjaar 2015-2016 is aangevangen met een hoge waakzaamheid voor de evolutie van het consumentenvertrouwen en de gevolgen hiervan voor de huurders. Ook wordt met veel aandacht uitgekeken naar de effecten van de regionalisering van de handelsvestigingswet. Zowel het Brusselse als het Waalse gewest hebben de vroegere federale wetgeving (zogenaamde “Ikea-wet”) vervangen door



een eigen wetgeving waarvan de modaliteiten onderling verschillen. De vraag is ook hoe de gewestelijke regeringen, waarvan de politieke samenstelling verschilt, met deze nieuwe wetgeving zullen omspringen.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2015-2016

Retail Estates hoopt de strategische lijn van het vorige boekjaar te kunnen voortzetten, die erin bestaat de groei van de onderneming zowel in haar kapitaalbasis als in haar externe financiering te kunnen bewerkstelligen, als een gelijkmatige groei te realiseren met bescherming van het courant resultaat en de intrinsieke waarde van de aandelen.

DIVIDEND

Het vooropgestelde dividend voor het boekjaar 2014-2015 dat tijdens de volgende algemene vergadering ter goedkeuring zal voorgelegd worden, bedraagt 3,10 EUR bruto (2,325 EUR netto) en vertegenwoordigt een stijging van meer dan 3% tegenover het dividend van het vorige boekjaar, wat aanzienlijk meer is dan de inflatie die in dezelfde periode werd vastgesteld. Retail Estates keert aldus 81,15% uit van haar courante winst en belegt het saldo van de niet-uitgekeerde winst in de groei van de onderneming.

Voor het boekjaar 2015-2016 stelt Retail Estates een dividend van 3,20 EUR bruto als streefdoel voorop. Dit vertegenwoordigt een stijging van 3,23% ten opzichte van het vooropgesteld dividend voor het vorige boekjaar 2014-2015 en is in overeenstemming met de gevoerde politiek van de voorbije jaren.

Het dividend 2014-2015 is betaalbaar op 10 juli 2015.

KALENDER

Het jaarverslag staat vanaf 29 mei 2015 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website.



KERNCIJFERS

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

1. A. WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Huurinkomsten	53.191	47.689
Met verhuur verbonden kosten	-485	-666
Nettohuurresultaat	52.706	47.024
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.312	5.002
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.632	-5.222
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-51	-43
Vastgoedresultaat	52.334	46.761
Technische kosten	-1.466	-1.276
Commerciële kosten	-239	-230
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-135	-122
Beheerskosten vastgoed	-1.518	-1.417
Andere vastgoedkosten	-4	0
Vastgoedkosten	-3.362	-3.044
Operationeel vastgoedresultaat	48.972	43.716
Algemene kosten van de vennootschap	-2.888	-2.400
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	46.084	41.316
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	479	236
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.131	3.260



Operationeel resultaat	52.694	44.812
Financiële opbrengsten	181	260
Interestkosten	-17.269	-16.012
Andere financiële kosten	-39	-36
Financieel resultaat	-17.128	-15.787
Resultaat vóór belastingen	35.566	29.025
Belastingen	-328	-457
Nettoresultaat	35.238	28.568
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	35.238	28.568
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
Netto courant resultaat (aandeel Groep)¹	28.628	25.072
Resultaat op de portefeuille	6.610	3.496
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.15	31.03.14
Aantal gewone aandelen in omloop	7.559.473	7.290.411
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	7.381.081	6.930.195
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR) ²	4,77	4,12
Verwaterde nettowinst per aandeel (in EUR)	4,77	4,12
Uitkeerbare winst per aandeel (in EUR) ³	3,82	3,47
Netto courant resultaat per aandeel (in EUR) ⁴	3,88	3,62
Dividend	3,10	3,00

¹ Het netto courant resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen.

² De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

³ Op basis van het totaal aantal aandelen.

⁴ Het netto courant resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het netto courant resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het netto courant resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,79 EUR per aandeel per 31.03.2015 versus 3,44 EUR per aandeel per 31.03.2014.



1. B. OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Nettoresultaat	35.238	28.568
Andere elementen van het totaalresultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten- en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.474	-2.623
Variaties in de reële waarde van kasstroomindekkingen	-705	6.210
Totaalresultaat	32.059	32.155

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Vaste activa	837.602	746.245
Goodwill		
Immateriële vaste activa	120	26
Vastgoedbeleggingen ⁵	837.121	745.916
Andere materiële vaste activa	357	297
Financiële vaste activa		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5	5
Vlottende activa	9.837	9.620
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	4.819	4.385
Handelsvorderingen	1.168	725
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.399	1.899
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.469	2.189
Overlopende rekeningen	982	421
TOTAAL ACTIVA	847.439	755.865

⁵ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Eigen vermogen	381.212	356.524
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	381.212	356.524
Kapitaal	166.902	160.962
Uitgiftepremies	101.839	93.095
Reserves	77.233	73.900
Nettoresultaat van het boekjaar	35.238	28.568
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	466.227	399.341
Langlopende verplichtingen	379.217	365.825
Provisie	82	102
Langlopende financiële schulden	340.379	327.677
<i>Kredietinstellingen</i>	310.631	327.677
<i>Andere langlopende financiële verplichtingen</i>	29.748	0
Andere langlopende verplichtingen	38.756	38.046
Kortlopende verplichtingen	87.010	33.516
Kortlopende financiële schulden	57.209	22.421
<i>Kredietinstellingen</i>	57.209	22.421
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.024	7.992
Andere kortlopende verplichtingen	15.367	86
Overlopende rekeningen	4.410	3.017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	847.439	755.865
SCHULDGRAAD	31.03.15	31.03.14
Schuldgraad ⁶	51,54%	49,10%

⁶ De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten).



NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) – AANDEEL GROEP	31.03.15	31.03.14
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁷	50,43	48,90
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA ⁸	53,68	52,18
Nettoactiefwaarde per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 ⁹	53,34	51,70

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare geregementeerde 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 500m² en 3.000m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m².

Per 31 maart 2015 heeft Retail Estates nv 554 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 611.076m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,78%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2015 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 837,12 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 maart 2015 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 579,36 mio EUR.

⁷ Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

⁸ Het nettoactief per aandeel EPRA (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS) gedeeld door het aantal aandelen.

⁹ Het nettoactief per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 (investeringswaarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.



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, 29 mei 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.

