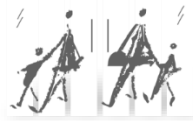


RETAIL ESTATES



Naamloze vennootschap,
openbare gereglementeerde 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 DERDE KWARTAAL 2015-2016¹ (afgesloten per 31.12.2015)

Netto courant resultaat van het derde kwartaal van het boekjaar 2015-2016 stijgt met 28,33% tot 26,63 mio EUR ten opzichte van 20,75 mio EUR op 31 december 2014

Belangrijke aangroei netto courante winst per aandeel tot 3,11 EUR (ten opzichte van 2,83 EUR op 31 december 2014) weerspiegelt vlotte investering opbrengsten kapitaalverhoging 28 mei 2015

Bezettingsgraad: 98,01%

Dividend: prognose 3,20 EUR² bruto bevestigd

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET DERDE KWARTAAL 2015-2016

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het nettohuurresultaat bedraagt in het derde kwartaal van het boekjaar 45,38 mio EUR, wat een stijging van 16,62% inhoudt ten opzichte van de vergelijkbare periode in het boekjaar 2014-2015.

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

² De dividendprognose die vooropgesteld werd voor het boekjaar 2015-2016 zoals vermeld in het jaarverslag 2014-2015 (p. 52).



De bezettingsgraad³ op 31 december 2015, 98,01%, handhaaft zich op een hoog niveau. Op 31 maart 2015 bedroeg deze 98,78%.

1.2. Reële waarde⁴ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 31 december 2015 bedraagt 983,29 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 146,16 mio EUR (17,46%) 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 3,80 mio EUR op 31 december 2015.

Per 31 december 2015 bestaat de vastgoedportefeuille uit 634 panden met een verhuurbare oppervlakte van 705.785m².

1.3. Investerings en desinvesteringen⁵

Investerings

Nijvel (Texas Management nv)

Op 29 oktober 2015 heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over de vennootschap Texas Management nv. Deze vennootschap is eigenaar van een site te Nijvel, waar een nieuw winkelpark werd opgericht. Dit winkelpark bestaat uit 4 winkelruimtes met een totale oppervlakte van 5.779m² en levert een verwacht jaarlijks huurincasso op van 0,58 mio EUR. De investering in deze transactie bedraagt 9,22 mio EUR.

Deze transactie kadert in de intentie van Retail Estates nv om zijn investeringen in Waals-Brabant op te voeren.

Desinvesteringen

Op 29 december 2015 werden twee panden, gelegen in Tienen (1.080m², verhuurd aan JBC) en Beyne-Heusay (914m², verhuurd aan Brantano), verkocht voor een netto-verkoopopbrengst van 1,97 mio EUR. Ten opzichte van de waardering van deze panden op 30 september 2015 stemt dit overeen met de kosten koper-waardering van de vastgoeddeskundige. Ten opzichte van de reële waarde brengt dit een verlies

³ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt 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 21 in het jaarverslag 2014-2015).

⁵ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte investeringswaarden van de vastgoeddeskundigen.



met zich mee van 0,18 mio EUR. Op jaarbasis worden deze verliezen opgevangen door winsten die op de verkoop van andere onroerende goederen sinds 1 april 2015 gerealiseerd zijn.

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. Fusie door overname van dochtervennootschappen

Op 30 november 2015 en 28 december 2015 werden de fusies door overname van de vennootschappen Mijn Retail nv en Aalst Logistics nv vastgesteld, respectievelijk met effect op 30 november 2015 en 31 december 2015.

Op 4 december 2015 werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot fusie door overname van de vennootschap Frun Park Wetteren nv. De fusie werd vastgesteld door de raad van bestuur per notariële akte op 19 februari 2016, met effect op 29 februari 2016.

Op 19 februari 2016 heeft de raad van bestuur van Retail Estates nv een fusievoorstel goedgekeurd met betrekking tot de vennootschap Paneuropean Retail Properties nv, en dit met het oog op een fusie met effect op 30 juni 2016.

Fusies van dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.

2. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2015

2.1. Netto courant resultaat⁶

Het netto courant resultaat evolueerde per 31 december 2015 tot 26,63 mio EUR tegenover 20,75 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 31 december 2015, zijnde 8.553.522. Het netto courant resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 3,11 EUR op 31 december 2015, ten opzichte van 2,83 EUR op 31 december 2014.

⁶ Netto courant resultaat of operationeel resultaat: nettoresultaat exclusief resultaat op vastgoedportefeuille (code XV, XVI, XVII van de resultatenrekening).



2.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (0,38 mio EUR) en de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (3,83 mio EUR), bedraagt per 31 december 2015 30,84 mio EUR.

2.3. Gegevens per aandeel

	31.12.2015	31.03.2015
Aantal aandelen in omloop ⁷	8.819.213	7.559.473
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.553.522	7.381.081
Aantal aandelen in omloop per 19.02.2016	8.866.320	
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁸	51,94	50,43
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA ⁸	54,63	53,68
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 ⁸	54,94	53,34
	31.12.2015	31.12.2014
Netto courant resultaat (IFRS, op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	3,11	2,83
Netto courant resultaat (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	3,00	2,74

2.4. Schuldgraad

Per 31 december 2015 bedraagt de schuldgraad 51,33%, ten opzichte van 52,18% op 30 september 2015 en 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 contractuele verbintenissen van Retail Estates nv.

⁷ Naar aanleiding van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van 29 januari 2016 werd het aantal aandelen verhoogd tot 8.866.320.

⁸ Op basis van het totaal aantal uitstaande aandelen op 19 februari 2016.



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 (3,20 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. 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 huurprijzen. Er wordt vastgesteld dat in tegenstelling tot het voorbije boekjaar de inflatie opnieuw een rol speelt in de stijging van de huurinkomsten via een indexatie van de huurprijzen.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2015-2016	25 mei 2016
Algemene vergadering boekjaar 2015-2016	1 juli 2016
Betalbaarstelling dividend 2015-2016	8 juli 2016

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 december 2015 heeft Retail Estates nv 634 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 705.785m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,01%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2015 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 983,29 mio EUR.



Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 december 2015 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 696,72 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 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, 19 februari 2016,

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 gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 6, 1740 Ternat - RPR Brussel - BTW BE 434.797.847.

