

IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES



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

Tussentijdse verklaring – geregementeerde informatie
Ternat, 16 september 2016

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

EERSTE KWARTAAL 2016-2017¹ (afgesloten per 30.06.2016)

Netto huurresultaat stijgt met 17,72% tot 15,98 mio EUR

Netto courant resultaat (exclusief portefeuille resultaat en exclusief IAS 39 resultaat) van het eerste kwartaal van het boekjaar 2016-2017 stijgt met 22,93% tot 9,19 mio EUR op 30 juni 2016 (1,04 EUR per aandeel)

Waardering vastgoedportefeuille: reële waarde stijgt in lijn met de evolutie in de investeringsmarkt: 2,48 mio EUR variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Vooropgesteld dividend bedraagt 3,30 EUR (+3,13% t.o.v. vorig boekjaar)

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

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET EERSTE KWARTAAL 2016-2017

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad²

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 15,98 mio EUR, wat een stijging van 17,72% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2015-2016. Deze stijging is het gevolg van de acquisities in de loop van het vorig boekjaar.

De bezettingsgraad op 30 juni 2016 bedraagt 97,64%, ten opzichte van 98,22% per 31 maart 2016. De bezettingsgraad werd negatief beïnvloed door de onverwachte faling van het filiaalbedrijf Primo, dat 5 filialen in onze portefeuille telde, en dat zelf het gevolg is van de faling van het Nederlandse moederbedrijf. In de branche van sportwinkels zijn nog slechts weinig spelers actief die bovendien niet erg expansief blijken te zijn.

1.2. Reële waarde³ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 30 juni 2016 bedraagt 1.004,93 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 4,13 mio EUR (0,41%) ten opzichte van de waarde op 31 maart 2016 (1.000,80 mio EUR). De stijging vloeit vooral voort uit de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (2,48 mio EUR op 30 juni 2016) hoofdzakelijk ten gevolge van indexatie.

Per 30 juni 2016 bestaat de vastgoedportefeuille uit 634 panden met een verhuurbare oppervlakte van 702.092m².

1.3. Gebeurtenissen na balansdatum

Fusie door opslorping van de nv PanEuropean Retail Properties

Retail Estates nv heeft op 1 juli 2016 een fusie gerealiseerd door opslorping van de nv PanEuropean Retail Properties. Deze vennootschap maakte deel uit van de overname van 4 vastgoedvennootschappen per 30 juni 2015. Deze fusie leidt tot een aanmerkelijke vermindering van de belastingsdruk.

² De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

³ 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 2015-2016)

Investing met oog op uitbreiding winkelpark Wetteren (cfr. Occasioneel persbericht dd 30.08.2016)

Retail Estates nv heeft op dinsdag 30 augustus 2016 de controle verworven (51%) over een vastgoedvennootschap die eigenaar is van een onroerend goed te Wetteren waarop na het bekomen van de nodige vergunningen de uitbreiding van haar retailpark te Wetteren kan gerealiseerd worden.

Retail Estates nv verwierf het retailpark in 2014 met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten uit de wijde omgeving.

De totale operatie bestaat in de creatie van circa 9.000 m² bruto winkeloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking, een verwachte huuropbrengst van 0,90 mio EUR huurinkomsten en een verwachte totale investering van 14,40 mio EUR.

Idealiter is de verwachte realisatietermijn 24 maanden, d.w.z. dat een oplevering verwacht wordt voor september 2018.

Conform de bepalingen van de RUP terzake, zijn de winkels hoofdzakelijk bestemd voor volumineuze detailhandel.

2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2016

2.1. Netto courant resultaat⁴

Het netto courant resultaat evolueerde per 30 juni 2016 tot 9,19 mio EUR tegenover 7,47 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2015-2016. Voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2016, zijnde 8.866.320. Het netto courant resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,04 EUR op 30 juni 2016, ten opzichte van 0,93 EUR op 30 juni 2015.

⁴ 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 (-0,46 mio EUR), de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (2,48 mio EUR) en het IAS 39 resultaat (kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten, -3,96 mio EUR), bedraagt per 30 juni 2016 7,66 mio EUR.

2.3. Gegevens per aandeel

	30.06.2016	31.03.2016
Aantal aandelen in omloop	8.866.320	8.866.320
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.866.320	8.627.562
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁵	54,65	53,48
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA	57,95	56,66
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39	56,74	56,27
	30.06.2016	30.06.2015
Netto courant resultaat (IFRS, op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,04	0,93
Netto courant resultaat (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	1,04	0,85

2.4. Schuldgraad

Per 30 juni 2016 bedraagt de schuldgraad 49,17%, ten opzichte van 49,95% op 31 maart 2016. 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 informatie en het stadium van ontwikkeling van de projecten.

Gedurende de twee afgelopen kwartalen werd de kredietportefeuille herschikt. Er werden met alle Belgische grootbanken kredietverlengingen bekomen waarbij looptijden en rentevoeten gehernegocieerd werden. Verder heeft Retail Estates in het afgelopen kwartaal twee private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers gerealiseerd voor een totaalbedrag van 55 mio EUR en een looptijd van tien jaar. De combinatie van deze kredietherschikkingen en

⁵ Deze nettoactiefwaarde is inclusief dividend en bevat zowel het dividend van het eerste kwartaal van boekjaar 2016-2017 als het dividend van het boekjaar 2015-2016 dat werd uitgekeerd op 8 juli 2016.

obligatie uitgaven heeft geleid tot een verlenging van de gemiddelde looptijd van de portefeuille (naar 5,4 jaar), diversificatie van de financieringsbronnen en een daling van de gemiddelde intrestvoet (van 3,63% op 31 maart 2016 naar 2,96% op 31 maart 2018).

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 3,30 EUR bruto per aandeel. Ten opzichte van het boekjaar 2015-2016 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,13%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele bezettingsgraad en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2016-2017	25 november 2016
Bekendmaking resultaten 3 ^e kwartaal 2016-2017	17 februari 2017
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2016-2017	29 mei 2017

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 30 juni 2016 heeft Retail Estates nv 634 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 702.092m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 97,64%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2016 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.004,93 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Op 30 juni 2016 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 705,76 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, 16 september 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, Kara De Smet – CFO, tel. 02/568 10 20 – 0496/57 83 58

Retail Estates nv, Paul Borghgraef – Voorzitter, tel. 02/568 10 20 – 0475/42 98 03



IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES



Retail Estates nv

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 – B-1740 Ternat

RPR Brussel: 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com

www.retailestates.com