

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

Periodiek persbericht – geregementeerde informatie
Ternat, 25 mei 2016

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2015-2016

Nettohuurresultaat stijgt met 17,03% tot 61,68 mio EUR door uitbreiding vastgoedportefeuille met 19,55% tot 1.000,80 mio EUR

Netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) stijgt met 27,40% tot 36,47 mio EUR

Waardering vastgoedportefeuille: reële waarde stijgt in lijn met de evolutie in de investeringsmarkt: 10,22 mio EUR variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Vooropgesteld dividend bedraagt 3,20 EUR (+3,23% t.o.v. vorig boekjaar) – netto courant resultaat bedraagt 4,23 EUR per aandeel

Bezettingsgraad blijft op hoog niveau (98,22%)

Jaarverslag 2015-2016 beschikbaar

BOEKJAAR 2015-2016 IN EEN NOTENDOP

Het voorbije boekjaar gaat de geschiedenis van het bedrijf in als het jaar waarin de onderneming haar sterkste groei van de voorbije 18 jaar heeft gekend. Niet alleen werd de kapitaalbasis andermaal versterkt door de uitgifte van nieuwe aandelen voor een bedrag van 76,21 mio EUR, maar werd tevens een recordbedrag van 166 mio EUR geïnvesteerd in de uitbreiding van de portefeuille. De waarde van de vastgoedportefeuille overschrijdt hiermee de kaap van 1 miljard EUR en de marktwaarde van Retail Estates op de beurs flirt op dit moment geregeld met de piek van 700 mio EUR. Deze transacties verhogen aanzienlijk de visibiliteit van de onderneming en de perspectieven van de aandeelhouders. Deze investeringen hebben zich reeds in de loop van het boekjaar waarin ze gerealiseerd werden vertaald in een groei van het courant resultaat. Deze groei ondersteunt de jaarlijkse stijging van het dividend die wij u nu reeds 11 jaar na elkaar kunnen bieden.

Ook kwalitatief hebben de investeringen van het voorbije jaar bijgedragen tot de groei van de onderneming. De portefeuille werd immers uitgebreid met een recordaantal van 6 retailparken. Het betreft niet alleen 5 bestaande winkelparken met een sterk track record, maar ook een nieuw winkelpark te Beringen dat een echt "state of the art" complex is. Retailparken zijn, zeker in Vlaanderen, een schaars gegeven die een perfecte aanvulling vormen op de reeds eerder verworven winkelpanden.

De financiering van de onderneming blijft net zoals de voorbije boekjaren gebaseerd op een gelijkmatige groei van het eigen vermogen door de systematische kapitaalverhogingen en reservatie van winsten, maar ook door het gebruik van bankfinanciering. De kostprijs van de bankfinanciering daalt stelselmatig zonder dat Retail Estates haar afdekkingspolitiek verandert. Vermits niemand uitsluitel kan geven over het blijvend karakter van het huidige lage renteklimaat worden ook nu rentevoeten in aanzienlijke mate afgedekt.

Operationeel werden opnieuw goede resultaten bereikt. De bezettingsgraad blijft voor het 18^e jaar op rij boven de 98% waarbij zowel aan de inkomsten- als de uitgavenzijde geen onaangename verrassingen werden vastgesteld. De vastgoeddeskundigen hebben een waardeestijging van de portefeuille vastgesteld. Net zoals in het boekjaar 2014-2015 worden deze waardeestijgingen hoofdzakelijk gedreven door een dalende yield en slechts in beperkte mate door indexatie van de huren. Ondanks de lage groei van de huurprijzen stijgt de interesse van diverse investeerders voor het vastgoedsegment waarin wij gespecialiseerd zijn omdat de schaarste van het aanbod op goede locaties, net als de goede bezettingsgraad, ook voor wie er niet mee vertrouwd is, vertrouwen geeft.

De uitdagingen blijven ongewijzigd. We pogen de juiste huurdersmix in onze gebouwen aan te trekken en deze gebouwen waar nodig aan te passen aan de wijzigende behoeften van de hedendaagse consumenten. Meer dan ooit dienen we met onze huurders een luisterend oor te hebben voor de signalen die deze consument uitzendt, hoe tegenstrijdig die ook mogen zijn. Zo verhuren we steeds meer winkelpanden aan winkelformules die jarenlang de lieveling van de centrumlocaties waren. Het voorbije jaar verhuurden we o.a. aan H&M, Standaard Boekhandel en Club, Kruidvat en Hunkemöller. Deze winkeliers ontdekken de voordelen van de goede bereikbaarheid van onze winkelpanden in de periferie en stellen de lagere huisvestingskosten op

prijs. Het hele "out-of-town" gebeuren blijft aan kracht winnen doordat ook de dienstensector de weg naar onze locaties begint te vinden. Bankkantoren concentreren zich steeds meer op baanwinkelloccaties waar ze een grootschalig kantoor openen ter vervanging van meerdere kleinere kantoren. Ook uitzendkantoren vinden de weg. Dit kan ons niet verbazen: uitiem zijn al deze spelers op zoek naar dezelfde consument.

De regionalisering van het handelsvestigingsbeleid is ondertussen een feit. Het Waalse en Brusselse gewest hebben hun eigen wetgevend kader in de praktijk gebracht. Het Vlaamse gewest staat op het punt afscheid te nemen van de vertrouwde "Ikea-wet". Lokale overheden en winkeleigenaars dienen aanzienlijke inspanningen te leveren om zich het nieuwe kader eigen te maken. Op het eerste zicht wordt de discretionaire beslissingsmacht van de lokale overheden ingeperkt, wat een belangrijke stap is in de richting van de beperking van de wildgroei die onze sector reeds decennia gekenmerkt heeft. Het is echter te vroeg om te voorspellen wat de gewestelijke overheden beogen naar de vergunning van de activiteiten in bestaande winkelpanden.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2016-2017

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 2015-2016 dat tijdens de volgende algemene vergadering ter goedkeuring zal voorgelegd worden, bedraagt 3,20 EUR bruto (2,336 EUR netto) en vertegenwoordigt een stijging van 3,23% tegenover het dividend van het vorige boekjaar, wat aanzienlijk meer is dan de magere inflatie die in dezelfde periode werd vastgesteld. Retail Estates keert aldus 28,37 mio EUR uit van haar courante winst en belegt het saldo van de niet-uitgekeerde winst in de groei van de onderneming.

Voor het boekjaar 2016-2017 stelt Retail Estates een dividend van 3,30 EUR bruto als streefdoel voorop. Dit vertegenwoordigt een stijging van 3,12% ten opzichte van het vooropgesteld dividend voor het vorige boekjaar 2015-2016 en is in overeenstemming met de gevoerde politiek van de voorbije jaren.

Het dividend 2015-2016 is betaalbaar op 8 juli 2016.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De commissaris heeft bevestigd dat de controle van de geconsolideerde jaarrekening zoals opgesteld door de raad van bestuur is afgerond en dat deze geen materiële afwijkingen bevat. De commissaris heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het bijgevoegd perscommuniqué, zonder materiële afwijkingen overstemt met voornoemde geconsolideerde

jaarrekening.

KALENDER

Het jaarverslag staat vanaf 25 mei 2016 (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 €)	31.03.16	31.03.15
Huurinkomsten	62.074	53.191
Met verhuur verbonden kosten	-394	-485
Nettohuurresultaat	61.680	52.706
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.882	5.312
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.134	-5.632
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-41	-51
Vastgoedresultaat	61.386	52.334
Technische kosten	-2.054	-1.466
Commerciële kosten	-427	-239
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-338	-135
Beheerskosten vastgoed	-1.683	-1.518
Andere vastgoedkosten	-2	-4
Vastgoedkosten	-4.504	-3.362
Operationeel vastgoedresultaat	56.882	48.972
Algemene kosten van de vennootschap	-2.841	-2.888
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	54.041	46.084
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	341	479
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.216	6.131
Ander portefeuilleresultaat		
Operationeel resultaat	64.598	52.694
Financiële opbrengsten	144	181
Netto interestkosten	-16.852	-17.269
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.995	
Andere financiële kosten	-70	-39

Financieel resultaat	-21.774	-17.128
Resultaat vóór belastingen	42.824	35.566
Belastingen	-789	-328
Nettoresultaat	42.035	35.238
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	42.035	35.238
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
Netto courant resultaat (aandeel Groep)¹	36.473	28.628
Resultaat op de portefeuille	10.557	6.610
IAS 39 resultaat	-4.995	
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.16	31.03.15
Aantal gewone aandelen in omloop	8.866.320	7.559.473
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.627.562	7.381.081
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	4,87	4,77
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	4,87	4,77
Uitkeerbare winst per aandeel (in €) ³	4,15	3,82
Netto courant resultaat per aandeel (in €) ⁴	4,23	3,88
Dividend	3,20	3,10
1. B. OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden €)	31.03.16	31.03.15
Nettoresultaat	42.035	35.238
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.080	-2.474
Variaties van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	1.427	-705
GLOBAAL RESULTAAT	39.382	32.059

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

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

³ De uitkeerbare winst per aandeel wordt als volgt berekend: gecorrigeerd nettobedrijfsresultaat gedeeld door het totaal aantal aandelen. Het gecorrigeerd nettobedrijfsresultaat is de geconsolideerde nettowinst gecorrigeerd voor een aantal elementen van niet-courante aard, het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen.

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 4,11 EUR per aandeel per 31.03.2016 versus 3,79 EUR per aandeel per 31.03.2015.

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.16	31.03.15
Vaste activa	1.002.510	837.602
Goodwill		
Immateriële vaste activa	147	120
Vastgoedbeleggingen ⁵	1.000.799	837.121
Andere materiële vaste activa	1.554	357
Financiële vaste activa		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	10	5
Vlottende activa	13.105	9.837
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	8.222	4.819
Handelsvorderingen	1.373	1.168
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.466	1.399
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.315	1.469
Overlopende rekeningen	729	982
TOTAAL ACTIVA	1.015.615	847.439
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.16	31.03.15
Eigen vermogen	474.170	381.212
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	474.170	381.212
Kapitaal	194.545	166.902
Uitgiftepremies	151.499	101.839
Reserves	86.091	77.233
Nettoresultaat van het boekjaar	42.035	35.238
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	541.445	466.227
Langlopende verplichtingen	456.178	379.217
Voorzieningen		82
Langlopende financiële schulden	428.023	340.379
<i>Kredietinstellingen</i>	398.225	310.631
<i>Financiële leasings op lange termijn</i>	10	
<i>Andere</i>	29.788	29.748
Andere langlopende financiële verplichtingen	28.155	38.401
Uitgestelde belastingen		355
<i>Andere</i>		355

⁵ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

Kortlopende verplichtingen	85.267	87.010
Kortlopende financiële schulden	42.601	57.209
<i>Kredietinstellingen</i>	42.597	57.209
<i>Financiële leasings op korte termijn</i>	4	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.315	5.435
Uitgestelde belastingen	13.755	4.589
<i>Exit tax</i>	13.219	4.077
<i>Andere</i>	536	512
Andere kortlopende verplichtingen	15.633	15.367
Overlopende rekeningen	5.963	4.410
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.015.615	847.439
SCHULDGRAAD	31.03.16	31.03.15
Schuldgraad ⁶	49,95%	51,54%
NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) – AANDEEL GROEP	31.03.16	31.03.15
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁷	53,48	50,43
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA ⁸	56,66	53,68
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 ⁹	56,27	53,34

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

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

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

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 verworft 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 2016 heeft Retail Estates nv 634 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 708.879m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,22%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2016 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.000,80 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 maart 2016 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 691,57 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, 25 mei 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