

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG



10

01

KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/16	31/03/16
Aantal winkelpanden		639	634
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m²		710.083	708.879
Geschatte reële waarde in EUR		1.016.314.000	1.000.799.000
Geschatte investeringswaarde in EUR		1.041.524.000	1.025.536.000
Gemiddelde huurprijs per m²		95,96	95,86
Bezettingsgraad		98,13%	98,22%
BALANSGEGEVENS		30/09/16	31/03/16
Eigen vermogen		469.360.000	474.170.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving*, max. 65%)		51,36%	49,95%
RESULTATEN		30/09/16	30/09/15
Nettohuurresultaat		32.211.000	29.243.000
Vastgoedresultaat		31.919.000	29.056.000
Vastgoedkosten		-2.390.000	-1.934.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten		-1.453.000	-1.418.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille		28.076.000	25.704.000
Portefeuilresultaat		5.531.000	1.319.000
Operationeel resultaat		33.607.000	27.023.000
Financieel resultaat		-13.827.000	-8.470.000
Nettoresultaat		19.368.000	17.989.000
Netto courant resultaat (excl. portefeuilresultaat)		18.533.000	16.670.000
GEGEVENS PER AANDEEL		30/09/16	31/03/16
Aantal aandelen		8.866.320	8.866.320
Nettoactiefwaarde IFRS		52,94	53,48
Nettoactiefwaarde EPRA		56,11	56,66
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39		57,31	56,27
Beurskoers op afsluitingsdatum		79,59	78,00
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS		50,34%	45,85%

* Het K.B. van 13 juli 2014 (het "GVV-K.B.") in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 (de "GVV-Wet") met betrekking tot de geregelende vastgoedvennootschappen.

INHOUDS- TAFEL



01

BEHEERSVERSLAG

6

02

FINANCIEEL VERSLAG

16

03

VERSLAG VAN HET AANDEEL

40

04

VASTGOEDVERSLAG

46

05

DIVERSEN

54

MARKANTE FEITEN



01

RETAILPARKEN

Be-Mine Boulevard wint
BLSC Shopping Award in de categorie Retail Park



Winner in the category of
Retail Parks



02

FINANCIEEL VERSLAG

Retail Estates' jaarlijks financieel verslag is bekroond
met een **EPRA Gold Award** voor financiële rapportering



BEHEERS- VERSLAG



00	INLEIDING	9
01	ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2016-2017 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2016	9
02	ANALYSE VAN DE RESULTATEN	12
03	VOORUITZICHTEN	13
04	HERBENOEMINGEN BESTUURSMANDATEN	14
05	TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN	14
06	GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER	15

BEHEERS- VERSLAG



PROJECTONTWIKKELING TE GENK (WINTERSLAG) ->

00

INLEIDING

ALGEMEEN

Retail Estates nv is een van de belangrijkste Belgische vastgoedvennootschappen gespecialiseerd in perifeer winkelvastgoed. De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit 639 panden gelegen in België, goed voor een totale winkeloppervlakte van 710.083 m² en een reële waarde van 1.016,31 mio EUR.

Retail Estates nv beheert zijn vastgoedportefeuille zelf en heeft tevens een track record in de ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening.

Retail Estates nv is beursgenoteerd (Euronext Brussels). De beurskapitalisatie van de vennootschap bedraagt op 30 september 2016 705,67 mio EUR.

RISICOBEBEER

Het management tracht de risicofactoren tot een minimum te beperken, maar dit belet niet dat er met een aantal risico's terdege rekening dient gehouden te worden. Voor een overzicht van de risico's verwijzen we naar pagina 8 t.e.m. 15 van het jaarverslag 2015-2016.

01

ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2016-2017 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2016

HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

De huurinkomsten in het eerste semester van het boekjaar bedragen 32,51 mio EUR, wat een stijging van 10% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2015-2016. Toen bedroegen de huurinkomsten 29,56 mio EUR. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille.

De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2016 98,13%, ten opzichte van 98,22% per 31 maart 2016.

REËLE WAARDE¹ VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de

¹ 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).

"PER 30 SEPTEMBER 2016 BESTAAT DE VASTGOEDPORTEFEUILLE UIT 639 PANDEN MET EEN VERHUURBARE OPPERVLAKTE VAN 710.083M². "

vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) bedraagt 1.016,31 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,64% op basis van actuele huren.

De stabiliteit van de waarde van perifeer winkelvastgoed wordt hoofdzakelijk verklaard door de aanhoudende belangstelling voor



investeringen in dit type vastgoed door vermogende particulieren en institutionele beleggers van binnen- en buitenlandse oorsprong. Retail Estates nv heeft dit zelf kunnen vaststellen bij de realisatie van zijn jaarlijks weerkerend desinvesteringsprogramma.

Retail Estates nv bezit tevens een aanmerkelijk belang van 86,05% in de vastgoedcertificaten uitgegeven door de nv Immobilière Distri-Land. De reële waarde van deze vastgoedportefeuille, die bestaat uit 10 winkelpanden, wordt op 30 september 2016 gewaardeerd op 16,45 mio EUR. Het aandeel Retail Estates nv in de totale reële waarde van de onroerende goederen van het vastgoedcertificaat bedraagt 13,10 mio EUR. De waarde van de vastgoedportefeuille van Immobilière Distri-Land nv is al drie jaar op rij aan het dalen door de systematische verkoop van diverse winkelpanden.

Per 30 september 2016 bestaat de vastgoedportefeuille uit 639 panden

met een verhuurbare oppervlakte van 710.083m².

INVESTERINGEN² - WINKELPARKEN

INVESTERING MET OOG OP UITBREIDING WINKELPARK WETTEREN

Retail Estates nv heeft op dinsdag 30 augustus 2016 de controle verworven (51%) over de vastgoedvennootschap Heerzele nv 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.

² De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte investeringswaarden van de vastgoeddeskundigen.

De totale beoogde 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 en een verwachte totale investering van 14,40 mio EUR.

Idealiter is de verwachte realisatie-termijn 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.

PROJECTONTWIKKELING

Op 30 september werd het project in Froyennes opgeleverd. Het nieuwbouwwinkelpand van 1.500 m² is verhuurd aan Leen Bakker voor een jaarlijkse huurprijs van 0,13 mio EUR.

Verder werd een bestaande winkel in Sint Stevens Woluwe gerenoveerd tot 2 aparte winkels van respectievelijk 1.027 en 1.042 m². Dit project

werd eveneens opgeleverd op 30 september. Eén unit werd verhuurd aan Beter Bed, de andere unit werd verhuurd aan Cool Blue, een online platform dat vooral elektronica, huishoud- en sportartikelen verkoopt en nu ook fysieke winkels opent. De totale huuropbrengst voor beide units bedraagt 0,22 mio EUR.

Ten slotte werd het gebouw in Verviers, een op maat project van ca. 2.000 m² voor chocolatier Darcis opgeleverd op 1 juli. Dit project maakt het voorwerp uit van een financiële leasing. De totale investering bedraagt 1,03 mio EUR.

DESINVESTERINGEN

Het voorbije halfjaar werden panden gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 4,84 mio EUR. Op deze verkopen werd een beperkte minderwaarde gerealiseerd van 0,02 mio EUR.

Deze desinvesteringen kaderen 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.

UITVOERING VAN DE FINANCIERINGSSTRATEGIE

Gedurende het afgelopen semester 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 obligatie uitgiften 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).

" RETAIL ESTATES NV
HEEFT OP 1 JULI 2016
EEN FUSIE GEREALISEERD
DOOR OPSLORPING VAN DE
NV PANEUROPEAN RETAIL
PROPERTIES"

FUSIE DOOR OVERNAME VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

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 belastingdruk.

02

ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2016: netto courant resultaat van de Groep³ stijgt met 11,17% ten opzichte van 30 september 2015 – reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.016,31 mio EUR.

Op 30 september 2016 bedraagt het **netto courant resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) 18,53 mio EUR, een stijging van 11,17% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 29,24 mio EUR naar 32,21 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan de bijdrage van de winkelpanden die in de loop van het vorige boekjaar aangekocht werden en dit boekjaar

voor het eerst 100% bijdragen. Ten opzichte van 30 september 2015 groeide de vastgoedportefeuille met 40,56 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2016 groeide de portefeuille met 15,51 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 29,53 mio EUR ten opzichte van 27,12 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 2,39 mio EUR ten opzichte van 1,93 mio EUR het jaar voordien, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en een stijging van de personeelskosten (+ 2 FTE). De algemene kosten bedragen 1,45 mio EUR, een stijging met 0,04 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates nv een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 28,08 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 87,16%.

Het resultaat uit de **verkopten van vastgoedbeleggingen** bedraagt

" HET NETTOHUURRESULTAAT IS GESTEGEN VAN 29,24 MIO EUR NAAR 32,21 MIO EUR. DIT IS VOORAL TOE TE SCHRIJVEN AAN DE BIJDRAGE VAN DE WINKELPANDEN DIE IN DE LOOP VAN HET VORIGE BOEKJAAR AANGEKOCHT WERDEN EN DIT BOEKJAAR VOOR HET EERST 100% BIJDAGEN. "

-0,02 mio EUR op een totale verkoop van 4,84 mio EUR. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 5,54 mio EUR en is te verklaren door de verscherping van yield op een aantal toplocaties en door de impact van indexaties.

Het **financieel resultaat** bedraagt -13,83 mio EUR. De netto-intrestkosten bedragen 9,12 mio EUR en stijgen met 0,66 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De intrestlasten zijn gestegen door het opnemen van bijkomende financiering en de daling van de

geactiveerde intresten. Deze impact wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de daling van de gemiddelde intrestvoet. De gemiddelde intrestvoet is gedaald naar 3,48% ten opzichte van 3,79% per 30 september 2015. De stijging van de totale lasten zijn het gevolg van de wijziging in de reële waarde van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (IAS 39 resultaat). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 19,37 mio EUR bestaande uit het netto courant resultaat van 18,53 mio

³ Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen.

EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 5,53 mio EUR en het IAS 39 resultaat ten belope van -4,70 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een netto courante winst van 2,09 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt 1.016,31 mio EUR op 30 september 2016, in vergelijking met 1.000,80 mio EUR op 31 maart 2016.

De **nettoactiefwaarde** (EPRA) van het aandeel bedraagt op 30 september 2016 56,11 EUR. Op 31 maart 2016 bedroeg de nettoactiefwaarde EPRA 56,66 EUR.

De **schuldgraad** bedraagt 51,36% op 30 september 2016 ten opzichte van 49,95% op 31 maart 2016.

03

VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen noch inzake de negatieve variaties in de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

De dividendverwachting (3,30 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. 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 consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.



04

HERBENOEMINGEN BESTUURSMANDATEN

Bij de jaarvergadering van 1 juli 2016 werd Jan de Nys herbenoemd als uitvoerend bestuurder met onmiddellijke ingang tot aan het einde van de gewone algemene vergadering van 2021. Verder werden als niet-uitvoerend bestuurder herbenoemd met onmiddellijke ingang tot aan het einde van de gewone algemene vergadering van 2021: Paul Borghgraef, Jean-Louis Appelmans, Jean Sterbelle, Christophe Demain, Rudy De Smedt en René Annaert.

De Heer Vic Ragoen werd bij beslissing van de Raad van Bestuur van 16 september voorgedragen als bestuurder (doch niet langer als onafhankelijk bestuurder). Bij de eerstvolgende buitengewone algemene vergadering zal zijn benoeming aan de aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd.

05

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit halfjaarverslag 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 deze tussentijdse verklaring kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

06

GEBEURTENISSEN

NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

VERWERFING VOLLEDIGE PARTICIPATIE IN DE INSTITUTIONELE VASTGOEDVENNOOTSCHAP RETAIL WAREHOUSING INVEST

Op 29 mei 2012 werd de controle verworven over Retail Warehousing Invest nv door de overname van een belang van 62,50% van de aandelen. Op 5 oktober 2016 werd een overeenkomst afgesloten met het oog op de verwerving van het resterende minderheidsbelang. Dit is gebeurd door de overname van alle aandelen van Databuild Retail nv, die de houder is van dit minderheidsbelang.

Retail Warehousing Invest is eigenaar van 30 winkelpanden verspreid over België. Databuild Retail bezit geen andere activa dan 375 aandelen in Retail Warehousing Invest die 37,5% van het aandelenkapitaal van deze vennootschap vertegenwoordigen.

Sinds de verwerving van dit meerderheidsbelang heeft Retail Estates systematisch haar verplichting tot aankoop van dit minderheidsbelang als een schuld erkend in haar geconsolideerde jaarrekening. Het bedrag van deze schuld werd trimestrieel aangepast aan de prijsherzieningsclausules die in de overeenkomst van 29 mei 2012 opgenomen zijn.

Het resultaat van Retail Warehousing Invest werd steeds integraal geconsolideerd. Bijgevolg heeft deze transactie slechts een beperkte impact op de geconsolideerde resultaten.

De transactie bestaat uit twee luiken. Het eerste luik betreft de overdracht en betaling per 5 oktober 2016 van ongeveer de helft van de aandelen ten bedrage van 7,68 mio EUR. Het tweede luik betreft, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de FSMA, de uitgifte van 115.735 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura met een inbrengwaarde van

7,52 mio EUR, die zal worden vastgesteld door de raad van bestuur van Retail Estates nv in het kader van het toegestaan kapitaal. De nieuwe aandelen zullen delen in de winst van het lopende boekjaar dat een aanvang nam op 1 april 2016. De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven met coupon nr. 24 en volgende aangehecht. De uitgifteprijs werd contractueel vastgesteld op 65 euro per aandeel. Naar verwachting zal de uitgifte plaatsvinden uiterlijk eind december 2016.

VERWERVING 2 PANDEN WESTERLO

Op 13 oktober 2016 werd, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de FSMA, de inbrengovereenkomst getekend met betrekking tot de verwerving van een pand met zonnepanelen in Westerlo, verhuurd aan Action. De uitgifte zal eveneens gebeuren aan een contractueel vastgestelde prijs van 65 EUR per aandeel. Er zullen 26.153 nieuwe aandelen gecreëerd worden. Deze zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016.

Op 25 oktober 2016 werd de akte verleden voor de aankoop van een tweede pand in Westerlo verhuurd aan bvba Merkkleding.

VERKOOP SPA

Op 3 oktober 2016 werd de akte verleden met betrekking tot de verkoop van een pand in Spa, verhuurd aan Tom & Co, voor een bedrag van 0,65 mio EUR.

FUSIE DOOR OVERNAME VAN DOCHTERVENNOOTSCHAP

Op 3 oktober 2016 werd de fusie door overname van de vennootschap Vlaamse Leasing Maatschappij nv vastgesteld door de raad van bestuur, met onmiddellijk effect.

Op 14 oktober 2016 werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot fusie door overname van de vennootschappen Texas Management nv en Fimitobel nv door Retail Estates nv.

Op 8 november 2016 werden de fusievoorstellen neergelegd strekkende tot fusie door overneming van Localiege nv en PPI nv door Retail

Warehousing Invest nv (institutionele GVV).



FINANCIËEL VERSLAG



W O

01	A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	19
01	B. OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	21
02	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	22
03	VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	24
04	VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	26
05	TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	28
06	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	39

FINANCIEEL VERSLAG



RETAILPARK, LOMMEL →

1. A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.16	30.09.15
Huurinkomsten	32.511	29.559
Met verhuur verbonden kosten	-301	-316
Nettohuurresultaat	32.211	29.243
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.176	3.143
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.400	-3.313
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-68	-17
Vastgoedresultaat	31.919	29.056
Technische kosten	-1.099	-873
Commerciële kosten	-188	-171
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-140	-103
Beheerskosten vastgoed	-967	-785
Andere vastgoedkosten	5	-2
Vastgoedkosten	-2.390	-1.934
Operationeel vastgoedresultaat	29.529	27.122
Algemene kosten van de vennootschap	-1.453	-1.418
Andere operationele opbrengsten en kosten		

WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) (in duizenden €)	30.09.16	30.09.15
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	28.076	25.704
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-16	519
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.537	1.278
Ander portefeuilleresultaat	10	-478
Operationeel resultaat	33.607	27.023
Financiële opbrengsten	19	12
Netto interestkosten	-9.120	-8.456
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.695	
Andere financiële kosten	-31	-26
Financieel resultaat	-13.827	-8.470
Resultaat vóór belastingen	19.780	18.553
Belastingen	-412	-564
Nettoresultaat	19.368	17.989
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	19.368	17.989
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
Netto courant resultaat (aandeel Groep)⁴	18.533	16.670
Resultaat op de portefeuille	5.531	1.319
IAS 39 resultaat	-4.695	

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.16	30.09.15
Aantal gewone aandelen in omloop	8.866.320	8.819.213
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.866.320	8.419.951
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ⁵	2,18	2,14
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	2,18	2,14
Uitkeerbare winst per aandeel (in €) ⁶	2,12	1,86
Netto courant resultaat per aandeel (in €) ⁷	2,09	1,98

4 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.

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

6 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.

7 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. Op 30.09.2016 is er geen verschil tussen het aantal dividendgerechtigde aandelen en gewogen gemiddelde aantal aandelen, aangezien er geen uitgiftes geweest zijn.

1. B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	30.09.16	30.09.15
Nettoresultaat	19.368	17.989
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	-343	-3.299
Variaties van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	4.692	593
GLOBAAL RESULTAAT	23.717	15.283

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	30.09.16	31.03.16
Vaste activa	1.019.627	1.002.510
Goodwill		
Immateriële vaste activa	146	147
Vastgoedbeleggingen ⁸	1.016.314	1.000.799
Andere materiële vaste activa	2.132	1.554
Financiële vaste activa		
Vorderingen financiële leasing	1.030	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5	10
Vlottende activa	15.970	13.105
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	5.828	8.222
Handelsvorderingen	2.137	1.373
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.917	1.466
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.870	1.315
Overlopende rekeningen	1.219	729
TOTAAL ACTIVA	1.035.596	1.015.615
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	30.09.16	31.03.16
Eigen vermogen	469.360	474.170
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	469.360	474.170
Kapitaal	194.545	194.545
Uitgiftepremies	151.499	151.499
Reserves	103.948	86.091
Nettoresultaat van het boekjaar	19.368	42.035
Minderheidsbelangen		

⁸ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	30.09.16	31.03.16
Verplichtingen	566.237	541.446
Langlopende verplichtingen	524.595	456.178
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	491.769	428.023
Kredietinstellingen	392.383	398.225
Financiële leasings op lange termijn	9	10
Andere	99.376	29.788
Andere langlopende financiële verplichtingen	32.825	28.155
Kortlopende verplichtingen	41.643	85.267
Kortlopende financiële schulden	7.239	42.601
Kredietinstellingen	7.237	42.597
Financiële leasings op korte termijn	2	4
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12.367	21.071
Exit tax	4.302	13.219
Andere	8.065	7.852
Andere kortlopende verplichtingen	15.845	15.633
Overlopende rekeningen	6.192	5.963
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.035.596	1.015.615
SCHULDGRAAD	30.09.16	31.03.16
Schuldgraad ⁹	51,36%	49,95%
NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.16	31.03.16
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹⁰	52,94	53,48
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA ¹¹	56,11	56,66
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 ¹²	57,31	56,27

9 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).

10 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.

11 Het nettoactief per aandeel EPRA (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen.

12 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 van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

3. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgifte- premies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2015	166.902	101.839	77.233	35.238	381.212
- Nettoresultaatverwerking 2014-2015					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			6.131	-6.131	
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			5.673	-5.673	
- Reclassificatie tussen reserves					
- Dividenden boekjaar 2014-2015				-23.434	-23.434
- Kapitaalverhoging					
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	28.344	47.870			76.214
- Minderheidsbelangen					
- Kosten van kapitaalverhoging	-1.734				-1.734
- Overige			-74		-74
- Globaal resultaat 30/09/2015			-2.706	17.989	15.283
Balans volgens IFRS op 30 september 2015	193.512	149.709	86.257	17.989	447.467
Balans volgens IFRS op 31 maart 2016	194.545	151.499	86.091	42.035	474.170
- Nettoresultaatverwerking 2015-2016					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			10.216	-10.216	
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			3.447	-3.447	
- Reclassificatie tussen reserves					
- Dividenden boekjaar 2015-2016				-28.372	-28.372
- Kapitaalverhoging					
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura					
- Minderheidsbelangen					
- Kosten van kapitaalverhoging					
- Overige			-155		-155
- Globaal resultaat 30/09/2016			4.349	19.368	23.717
Balans volgens IFRS op 30 september 2016	194.545	151.499	103.948	19.368	469.360

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2015	411	88.757	9.103	-20.860	-24.587		24.409	77.233
- Nettoresultaatverwerking 2014-2015								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		6.131						6.131
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves							5.673	5.673
- Reclassificatie tussen reserves		-3.160	3.078	82				
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
- Minderheidsbelangen								
- Kosten van kapitaalverhoging								
- Overige				-74				-74
- Globaal resultaat 30/09/2015				-3.299	593			-2.706
Balans volgens IFRS op 30 sept. 2015	411	91.728	12.181	-24.151	-23.994		30.082	86.257
Balans volgens IFRS op 31 maart 2016	1.074	91.728	11.972	-24.940	-5.556	-17.604	29.419	86.091
- Nettoresultaatverwerking 2015-2016								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		10.216						10.216
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves							3.447	3.447
- Reclassificatie tussen reserves	-941	-498	1.439					
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
- Minderheidsbelangen								
- Kosten van kapitaalverhoging								
- Overige				-155		-4.995	4.995	-155
- Globaal resultaat 30/09/2016				-343	-553	5.245		4.349
Balans volgens IFRS op 30 sept. 2016	133	101.291	13.411	-25.283	-6.109	-17.354	37.861	103.948

4. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Door de afrondingen naar duizendtallen kunnen er afrondingsverschillen ontstaan tussen de balans- en resultatenrekening en de bijgevoegde details.

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	30.09.16	30.09.15
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN SEMESTER	1.315	1.469
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	5.246	30.355
Operationeel resultaat	33.606	27.023
Betaalde interesten	-9.154	-9.515
Ontvangen interesten	3	6
Betaalde vennootschapsbelastingen	-2.016	-195
Ontvangen vennootschapsbelastingen	340	551
Andere	-3.411	119
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:	-304	-1.089
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	121	105
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	169	140
* Andere niet-kaselementen		
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.305	-1.278
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	16	-519
- Ander portefeuilleresultaat		478
- Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ¹³	4.695	
* Andere		-15
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-13.818	13.455
* Beweging van activa		
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	-931	-2.715
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-2.451	-2.562
- Overlopende rekeningen	-488	-619
- Activa op lange termijn	-1.024	-6

¹³ zie pagina 35: indekkingen

KASSTROOMOVERZICHT (vervolg) (in duizenden €)	30.09.16	30.09.15
* Beweging van verplichtingen		
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-9.345	9.031
- Andere kortlopende verplichtingen	212	8.916
- Overlopende rekeningen	209	1.410
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.707	-82.299
Aanschaffing van immateriële vaste activa	-41	-34
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-3.419	-16.832
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	4.701	3.786
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-4.834	-69.108
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van andere materiële activa	-114	-111
Vervreemding van andere materiële activa		
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14	58.423
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	224.088	85.262
- Afname van de financiële schulden	-195.702	-64.062
* Verandering in andere verplichtingen		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		-13.823
- Toename (+) / Afname (-) minderheidsbelangen		
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies		76.214
- Kosten van kapitaalverhoging		-1.734
* Dividend		
- Dividend van het vorige boekjaar	-28.372	-23.434
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	2.869	7.948

5. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

5.1. GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2016 is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door de GVV-Wetgeving en in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'.

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen conform IAS 40 'Vastgoedbeleggingen' wordt een geschat bedrag van mutatierechten en -kosten afgetrokken door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van deze geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen op de rekening 'Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij

hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen' uitdrukkelijk voorzien in de voormelde wetgeving. In het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2016 en 30 september 2015 werd op die manier respectievelijk -0,34 mio EUR en -3,30 mio EUR rechtstreeks in het eigen vermogen op die rekening verwerkt.

In deze verkorte tussentijdse jaarrekening worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 maart 2016.

5.2. TOEPASSING IFRS 3 BUSINESS COMBINATIONS

De vennootschappentransacties van het afgelopen semester werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschappen waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt

aantal panden bezitten en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschappen worden integraal geconsolideerd.

5.3. VERKLARING VAN DE BIJ RETAIL ESTATES NV VERANTWOORDELIJKE PERSOON

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het K.B. van 14 november 2007, verklaart Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder, dat bij zijn weten,

- a) de verkorte tussentijdse jaarrekening, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Retail Estates nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen.
- b) het tussentijds verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich

tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte tussentijdse jaarrekening, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte tussentijdse jaarrekening indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

5.4. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.2):

- dat zich bezig houdt met economische activiteiten die opbrengsten of die kosten met zich meebrengen (inclusief opbrengsten en kosten uit transacties met andere onderdelen van dezelfde onderneming);

- waarvan de operationele resultaten regelmatig beoordeeld worden door de 'chief operating decision maker' teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen; en

- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

Aangezien perifeer winkelvastgoed meer dan 90% van de portefeuille van Retail Estates nv uitmaakt, is een opsplitsing per bedrijfssegment niet relevant. De raad van bestuur gebruikt geen enkel ander segment voor het nemen van zijn beslissingen.

5.5. WAARDERING PROJECTEN

Conform de aangepaste IAS 40-norm worden de projectontwikkelingen opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare BTW.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde indien ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn. Deze reële waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een project kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand of een bestaand pand waarvan de bestemming moet worden veranderd en aanzienlijke verbouwwerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

5.6. VERDERE TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	30.09.16	31.03.16
Verplichtingen	566.237	541.445
Uit te sluiten:	34.349	34.118
I. Langlopende verplichtingen	28.157	28.155
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	28.157	28.155
Uitgestelde belastingen		
II. Kortlopende verplichtingen	6.192	5.963
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Overlopende rekeningen	6.192	5.963
Totale schuldenlast	531.888	507.327
Netto vermindering schuldenlast		
Totaal activa	1.035.596	1.015.615
SCHULDGRAAD	51,36%	49,95%

PRINCIPE

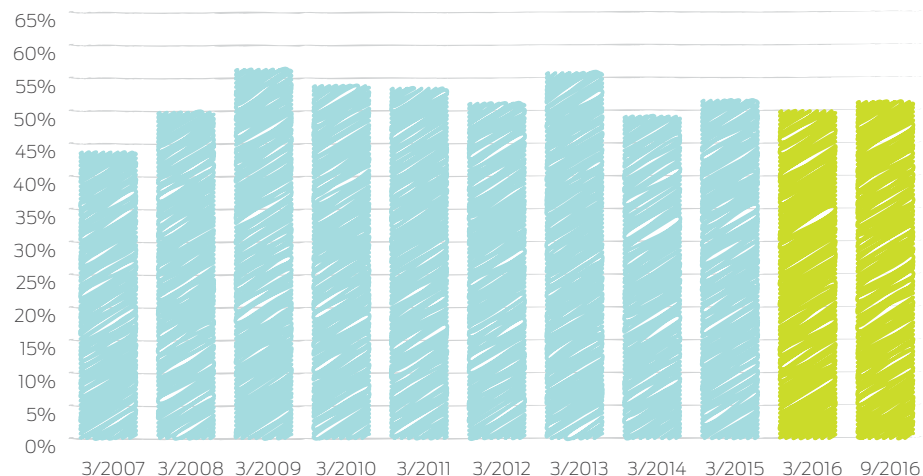
In toepassing van artikel 24 van het GVV-K.B. van 13 juli 2014 dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

TOELICHTING 2016-2017

Historische evolutie van de schuldgraad



Historisch schommelt de schuldgraad van Retail Estates rond 50 – 55%. In de loop van zijn geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Retail Estates nv nooit de 60%.

Evolutie schuldgraad op lange termijn

De raad van bestuur beschouwt een schuldgraad van $\pm 55\%$ als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de openbare GVV voor wat betreft het rende-

ment en de courante winst per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de huidige schuldgraad van 51,36% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 223,67 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 60% te overschrijden.

Evolutie schuldgraad op korte termijn

Elk kwartaal wordt aan de raad van bestuur de projectie van de schuldgraad voor het volgende kwartaal voorgelegd en worden eventuele afwijkingen tussen de ingeschatte en werkelijke schuldgraad van het vorige kwartaal besproken.

De projectie van de schuldgraad op 31 december 2016 houdt rekening met volgende assumpties:

• verkopen derde kwartaal 2016-2017

De geplande desinvesteringen bedragen 0,6 mio EUR

• resultaat derde kwartaal 2016-2017

Het resultaat van het derde kwartaal zoals vermeld in het budget 2016-2017, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• geplande investeringen derde kwartaal 2016-2017

Er worden 3,90 mio EUR investeringen gepland in het derde kwartaal van het boekjaar 2016-2017.

Rekening houdend met de assumpties zoals hierboven vermeld, zou de

schuldgraad per 31 december 2016 49,64% bedragen.

Er wordt tevens een projectie gemaakt van de schuldgraad op 31 maart 2017 (einde van het boekjaar). Deze projectie houdt rekening met volgende assumpties:

• verkopen tweede semester 2016-2017

Geplande desinvesteringen bedragen 2 mio EUR

• resultaat tweede semester 2016-2017

Het resultaat van het tweede semester zoals vermeld in het budget 2016-2017, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• geplande investeringen tweede semester 2016-2017

Er worden 3,90 mio EUR investeringen gepland in het tweede semester van het boekjaar 2016-2017, alle in het derde kwartaal.

Rekening houdend met de bijkomende geplande investeringen en de winstverwachting voor het volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 maart 2017 48,61% bedragen.

Er wordt in de projectie van de schuldgraad enkel rekening gehouden met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend (zonder opschortende voorwaarden) en investeringen die gepland en aanbesteed zijn. Kredieten die komen te vervallen worden verondersteld voor hetzelfde bedrag geherfinancierd te worden.

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen van meer dan 217,31 mio EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. Deze waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 1,86% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 14,42 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde

van de vastgoedportefeuille sinds de oprichting van de vennootschap steeds gestegen of minstens stabiel gebleven. Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt die een stijging van de yield doen vermoeden.

Mochten er zich toch substantiële waardedalingen voordoen die de schuldgraad boven 65% doen uitstijgen, kan Retail Estates nv overgaan tot het verkopen van een aantal van zijn panden. Retail Estates nv heeft een stevig track record in het verkopen van panden aan de geschatte investeringswaarde. In het boekjaar 2013-2014 werden 4 winkelpanden en 2 appartementen in ruwbouwstaat verkocht voor een netto verkoopprijs van 5,07 mio EUR. In het boekjaar 2014-2015 werden 9 winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van 8,08 mio EUR en werd de vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl verkocht voor 8,22 mio EUR. In het boekjaar 2015-2016 werden 11 winkelpanden, 2 appartementen, een kantoorruimte en 9 grondpercelen van de site te Westende verkocht voor een netto verkoopprijs van 11,80 mio EUR.

Per 30 september 2016 werden panden gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 4,84 mio EUR. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.

BESLUIT

Retail Estates nv is van oordeel dat in functie van

- de historische evolutie van de openbare GVV,
- het track record met betrekking tot de verkopen

er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% zal uitstijgen. Het is de bedoeling van de openbare GVV om de schuldgraad te behouden of opnieuw op te bouwen op een niveau tussen 50% en 55%. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht door veranderde markt- of omgevingsfactoren.

HUURINKOMSTEN

(in duizenden €)	30.09.16	31.03.16
Op minder dan één jaar	65.177	63.148
Tussen één en vijf jaar	228.507	213.484
Op meer dan vijf jaar	360.812	360.180

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de acquisities in de loop van het vorige boekjaar.

De tabel hierboven geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel huurinkomsten Retail Estates nv zeker zal innen op basis van de lopende huurovereenkomsten.

Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid staan alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg.

TYPE HUUROVEREENKOMST

Voor haar gebouwen sluit de Groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar door de huurder na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervalddag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taken, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen,

dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen de partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Gedurende de eerste helft van het boekjaar werd 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. Verder werden 2 projecten opgeleverd (in Froyennes

en Sint-Stevens-Woluwe). De totale investeringskost met betrekking tot deze aankopen en opleveringen bedraagt 12,53 mio EUR.

Het voorbije halfjaar werden panden gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 4,84 mio EUR. Op deze verkopen werd een beperkte minderwaarde gerealiseerd van 0,02 mio EUR.

Investerings- en herwaarderingsstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.16	31.03.16	30.09.16	31.03.16	30.09.16	31.03.16
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1.000.799	837.121	8.222	4.819	1.009.022	841.940
Verwerving d.m.v. aankoop of inbreng vastgoedvennootschappen	9.756	142.929		697	9.756	143.626
Geactiveerde financieringskosten	32	300			32	300
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	2.745	19.918		2.677	2.745	22.595
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop vastgoedbeleggingen	-1.755	-3.970	-2.962	-7.489	-4.717	-11.459
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-569	-7.499	569	7.499		
Andere overdrachten						
Variatie in de reële waarde (+/-)	5.305	11.999		19	5.305	12.018
Per einde van het semester/boekjaar	1.016.313	1.000.799	5.829	8.222	1.022.142	1.009.022
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	1.041.450	1.025.536	5.975	8.427	1.047.425	1.033.963

Projectontwikkelingen (in duizenden €)	30.09.16	31.03.16
Saldo per einde van het vorige boekjaar	11.328	34.171
Aangroei in de loop van het semester/boekjaar	12.860	1.264
Oplevering in de loop van het semester/boekjaar	-3.650	-24.107
Per einde van het boekjaar	20.538	11.328

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	30.09.16	31.03.16
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	392.383	398.225
Financiële leasing	9	9
Obligatielening	99.377	29.788
Subtotaal	491.769	428.023
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	7.237	42.593
Financiële leasing	2	4
Subtotaal	7.239	42.597
Totaal	499.008	470.620

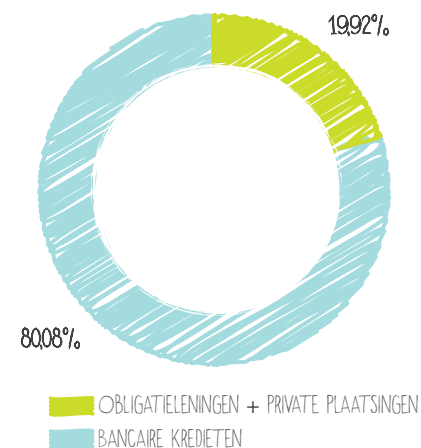
Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	30.09.16	31.03.16
Tussen één en twee jaar	33.974	100.378
Tussen twee en vijf jaar	212.836	257.080
Meer dan vijf jaar	244.949	70.555

Structuur van de schulden:

Op 30 september 2016 bedroegen de totale geconsolideerde schulden 499,01 mio EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 399,62 mio traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn, gespreid over 7 banken
- 99,38 mio EUR obligatieleningen

TOTAAL OPGENOMEN KREDIETEN



Vervaldagen

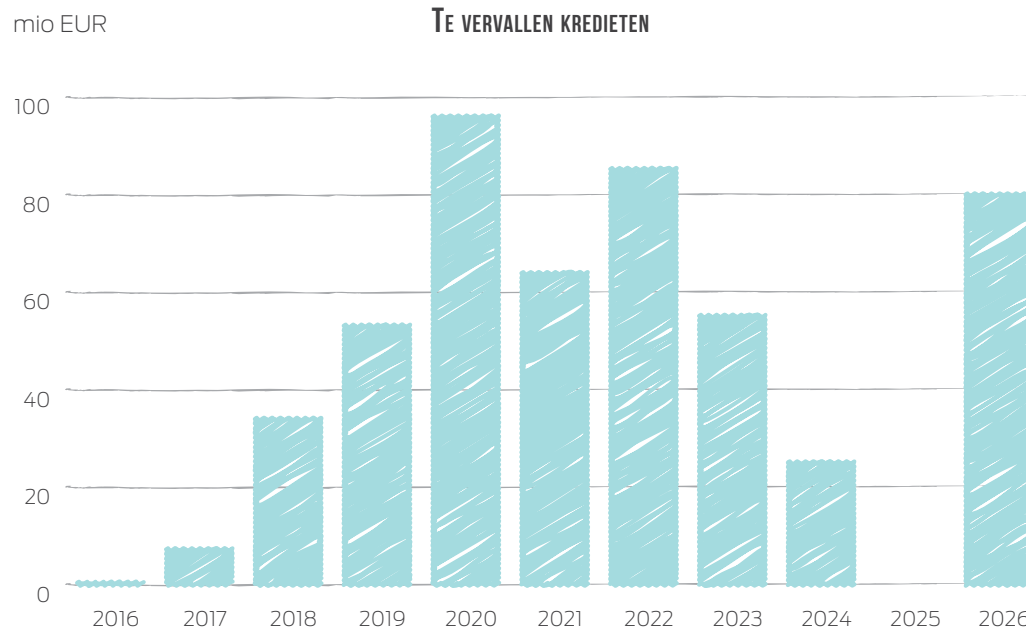
De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van Retail Estates per 30 september 2016 bedraagt 5,4 jaar ten opzichte van 3,3 het jaar voordien. Op 30 september 2016 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 113,10 mio EUR exclusief straight loans.

Indekkingen

Alle uitstaande kredieten zijn vast gefinancierd. Ofwel zijn het leningen met een variabele rentevoet die wordt afgedekt via interest rate swap-contracten, ofwel zijn het leningen met vaste rentevoeten. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet geruild tegen een vaste rentevoet. Interest rate swaps zijn afgeleide

financiële producten en worden initieel aan hun kostprijs erkend en geherwaardeerd aan reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als

kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Er werd 4,70 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft 5,23 mio EUR betrekking op het lineair afwaarderen van de waarde op 31 december 2015 van de financiële instrumenten die niet langer kwalificeren als kasstroomafdekkingstransacties en -0,53 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2016 tot 30 september 2016.



De gemiddelde gewogen kost van de schulden van Retail Estates bedraagt 3,48% voor het eerste semester van 2016, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten. Gedurende het boekjaar 2015-2016 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 3,64%.

Schuldgraad

De schuldgraad bedraagt 51,36 %. Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum 30.09.2016 (in duizenden €)	Categorieën	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
I. Vaste activa				
Financiële vaste activa	C	1030	1030	2
Leningen en vorderingen	A	5	5	2
II. Vlottende activa				
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	6.054	6.054	2
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2.870	2.870	2
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans		9.959	9.959	
I. Langlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A			2
Kredietinstellingen	A	392.383	399.816	2
Andere	A	99.377	119.221	2
Overige langlopende verplichtingen	A			2
Overige financiële verplichtingen	C	32.826	32.826	2
II. Kortlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	7.239	7.239	2
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	28.211	28.211	2/3
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		560.036	587.313	

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

B. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als afdekkingsinstrument.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden.

De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen worden vastgesteld voor de betrokken activa of passiva.

De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de

volgende:

- De rubrieken 'overige financiële verplichtingen' en 'financiële vaste activa' betreffen interest rate swaps waarvan de reële waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.

- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde:

- hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en –schulden),
- hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

De reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet wordt geraamd aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep.

LIJST VAN GECONSOLIDEERDE Ondernemingen en wijzigingen in de consolidatiekring

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ¹⁴ (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen ¹⁴ (in duizenden €)	Huurinkomsten ¹⁵ (in duizenden €)	Deelnemingspercentage
Finsbury Properties nv		5.989	0	100%
Fimitobel nv		2.101	61	100%
Heerzele nv		9.756	11	51%
Localiège nv		3.309	79	100%
Paneuropean Property Investments nv		30.815	0	100%
Retail Warehousing Invest nv	4.278	55.566	1.734	63%
TBK bvba		10.466	234	100%
Texas Management nv		5.244	12	100%
Vlaamse Leasing Maatschappij nv		11.650	377	100%

¹⁴ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2016).

¹⁵ Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

MINDERHEIDSBELANGEN

RETAIL WAREHOUSING INVEST NV

We verwijzen naar pagina 15 van dit jaarverslag voor wat betreft het minderheidsbelang bij RWI.

HEERZELE NV

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.

De vennootschap heeft bij een eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen en dit ten vroegste binnen 12 maanden na verwerving van de controle. Door de combinatie van de samenwerkingsovereenkomst en de putopties (waarvan Retail Estates nv de intentie heeft om ze uit te oefenen) met betrekking tot het minderheidsbelang, heeft Retail Estates nv de controle over Heerzele nv en past ze de integrale consolidatiemethode toe.

BOEKHOUDKUNDIGE VERWERKING

Sinds 31 december 2012 wordt de balans 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. De impact op de kortlopende verplichtingen bedraagt 15,77 mio EUR en op de langlopende verplichtingen 4,67 mio EUR.



6. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2016

INLEIDING

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen op 30 september 2016, bestaande uit de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening en overzicht van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde balans, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen (hierna: "verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers"). De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd

door het koninklijk besluit van 13 juli 2014. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

OMVANG VAN DE BEOORDELING

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard voor beoordelingsopdrachten ISRE 2410 "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratie verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden.

De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat we kennis gekregen hebben van alle significante aangelegenheden die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking.

BESLUIT

Op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers op 30 september 2016 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is

opgesteld, in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie, en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 25 november 2016

De commissaris van Retail Estates nv

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door
Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN HET AANDEEL

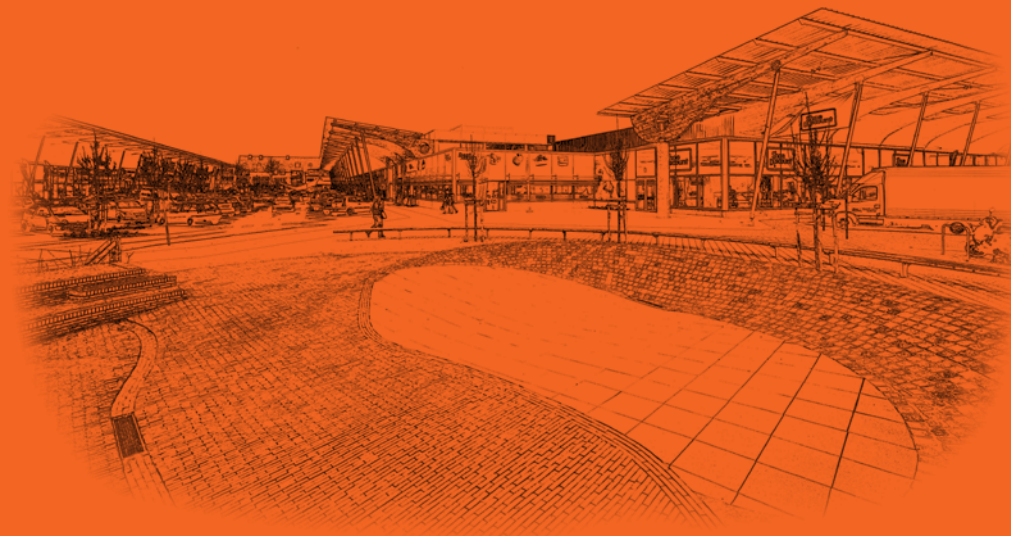




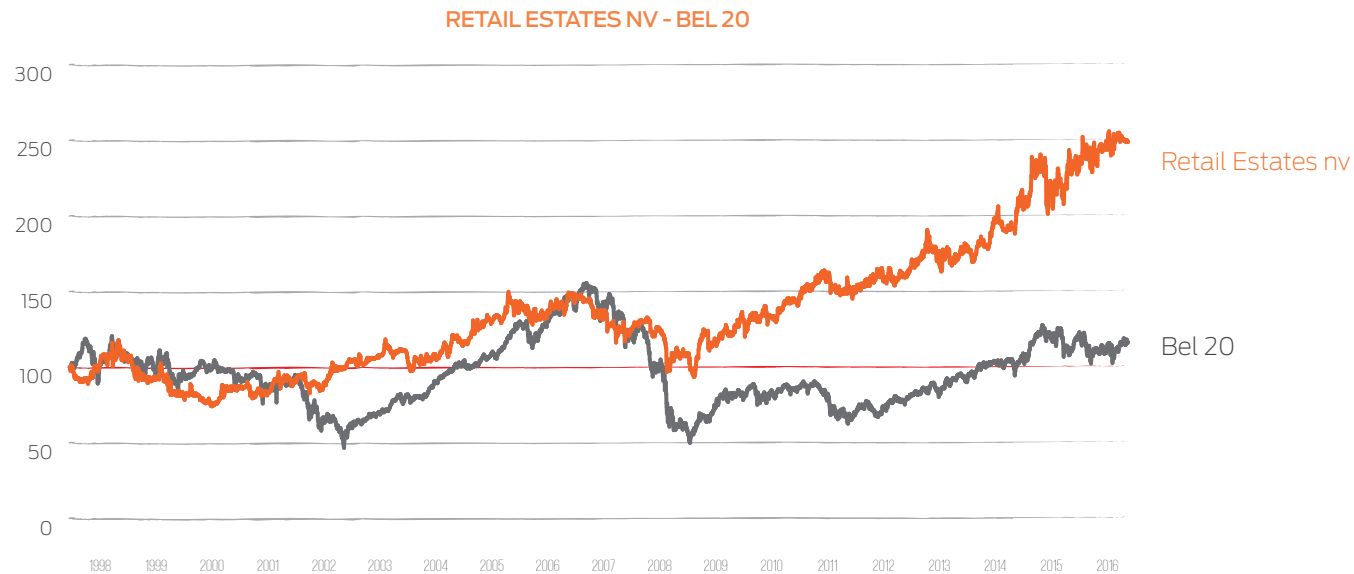
01	OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES	43
02	MARKTKAPITALISATIE	44
03	DIVIDEND EN RENDEMENT	44
04	FINANCIËLE KALENDER	45

RETAILPARK V-MART,
BRUGGE

→



VERSLAG VAN HET AANDEEL



01

OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2016-2017 schommelde de beurskoers tussen 76,77 EUR en 81,89 EUR. De grafiek hierboven geeft de beursprestaties weer van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de

BEL 20 sinds de beursnotering. Het aandeel Retail Estates evolueerde over deze periode met 152,43% en de BEL 20 met 19,43%. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedraagt 79,62 EUR.

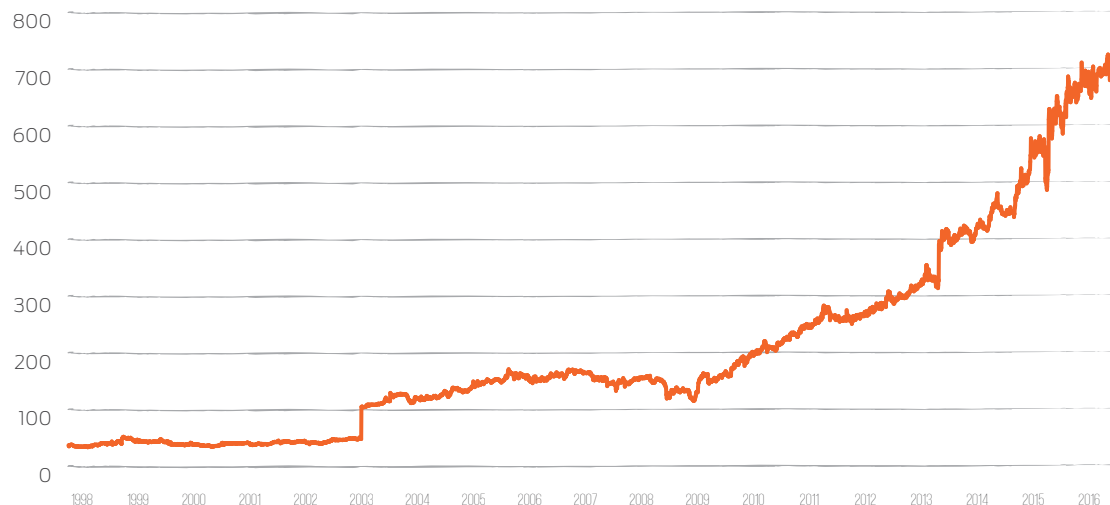
" HET AANDEEL RETAIL ESTATES EVOLUEERDE OVER DEZE PERIODE MET 152,43% EN DE BEL 20 MET 19,43%."

02

MARKTKAPITALISATIE

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext.
De marktkapitalisatie bedraagt 705,67 mio EUR op 30 september 2016.

MARKTKAPITALISATIE
(in mio EUR)



03

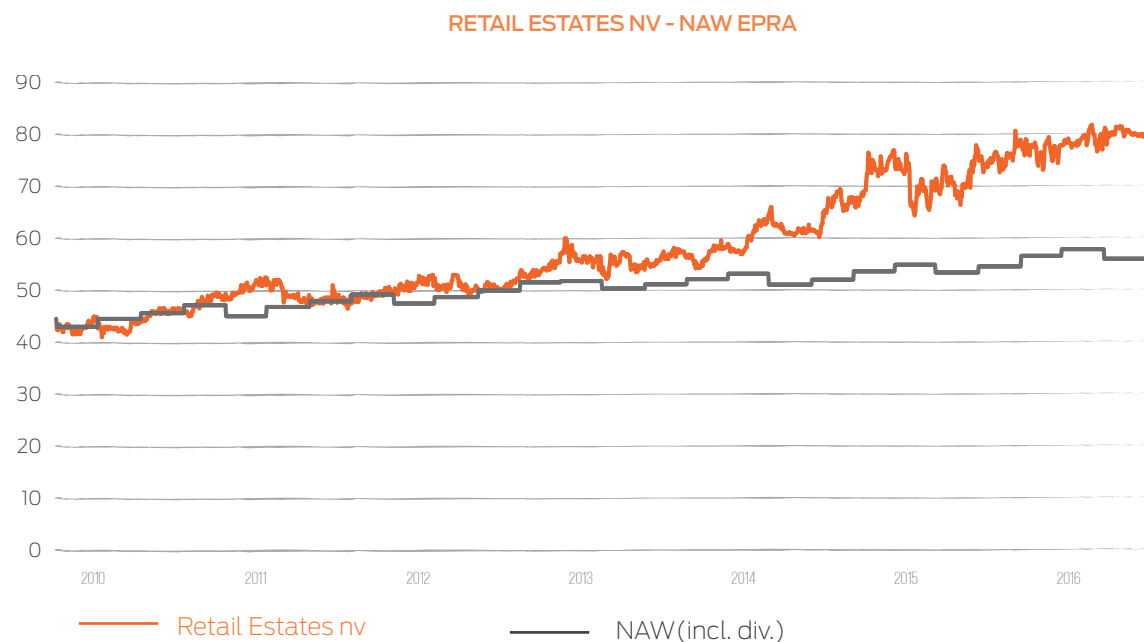
DIVIDEND EN RENDEMENT

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €)	30.09.16	31.03.16	30.09.15
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹⁶	52,94	53,48	50,74
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA ¹⁷	56,11	56,66	53,46
Nettoactiefwaarde per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 ¹⁸	57,31	56,27	54,60
Brutodividend		3,20	
Nettodividend		2,34	
Beurskoers op afsluitingsdatum	79,59	78	77

¹⁶ Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

¹⁷ 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 kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS) gedeeld door het aantal aandelen.

¹⁸ 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 de kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.



De nettoactiefwaarde (NAW EPRA) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 56,11 EUR.

De evolutie van de nettoactiefwaarde is te verklaren door de stijging van het portefeuileresultaat enerzijds en de uitkering van het dividend over het boekjaar 2015-2016 anderzijds.

04

FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2016-2017	17 februari 2017
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2016-2017	29 mei 2017
Betaalbaarstelling dividend	1 augustus 2017



FASTGOED- VERSLAG

LO

01	VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	49
02	TOELICHTING	51
03	HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS	51
04	ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW	52

FASTGOED- VERSLAG

RETAILPARK T-FORUM, TONGEREN →



WAARDETOENAME VAN DE PANDEN OP TOPLOCATIES

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels'. Op 17 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 30 september 2016 bestaat uit 639 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 710.083m². De reële waarde bedraagt 1.016,31 mio EUR.

WAARDERING PER 30 SEPTEMBER 2016

01

VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Retail Estates nv doet beroep op Cushman & Wakefield en CBRE als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

VERSLAG VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2016 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Dit verslag vermeldt onder andere het volgende:

Wij hebben het genoegen u onze update per 30 september 2016 van de waardering van de Retail Estates portefeuille + Distri-Land + Texas Management te laten geworden.

Wij bevestigen dat we deze opdracht als onafhankelijk expert hebben uitgevoerd. Wij bevestigen tevens dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van GVV's. (Volgens de huidige besluiten. We behouden ons het recht voor om onze waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Deze definitie komt overeen met onze definitie van marktwaarde.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. Op basis van een representatief staal van panden op de Belgische markt, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,50% bedroeg bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan 2.500.000 EUR over de periode 2003-2008.

Voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten overeenkomende met

"OP 17 JAAR TIJD
WERD EEN BELANGRIJKE
PORTEFEUILLE VERGAARD
DIE OP 30 SEPTEMBER
2016 BESTAAT UIT
639 PANDEN, GOED VOOR
EEN BRUTO BEBOUWDE
WINKELOPPERVLAKE VAN
710.083M²."

de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IAS 40, door 2,50% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

Onze "investeringswaarde" is gebaseerd op een kapitalisatie

met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Voor het bepalen van de investeringswaarde van het retailpark in Tongeren en de Distri-Land portefeuille wordt de aangepaste markthuur gekapitaliseerd. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60% te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur in het geval waar de markthuur groter is dan de huidige huur. Indien dit niet het geval is dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur. Dit verschil wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur.

In het geval dat de huidige huur groter is dan de markthuur, wordt de markthuur gekapitaliseerd. Bovendien worden er correcties genomen voor het verschil in huidige huur en (aangepaste) markthuur.

De portefeuille van **Retail Estates nv (incl. Tongeren)** heeft op **30.09.2016** een **investeringswaarde (incl. correcties)** van **448,60 mio EUR** en een **reële waarde** van **437,66 mio EUR**. In absolute termen is de investeringswaarde gestegen met **0,69%**. Dit geeft **Retail Estates** een rendement van **6,82%**.

De portefeuille van **Texas Management nv** heeft op **30.09.2016** een **investeringswaarde (incl. correcties)** van **5,38 mio EUR** en een **reële waarde** van **5,24 mio EUR**. In absolute termen is de investeringswaarde gestegen met **3,49%**. Dit geeft **Texas Management nv** een rendement van **6,23%**.

De portefeuille van **Immobilière Distri-Land nv** heeft op **30.09.2016** een **investeringswaarde (incl. correcties)** van **16,86 mio EUR** en een **reële waarde** van **16,45 mio EUR**. In absolute termen is de investeringswaarde gedaald met **11,81%**. Dit geeft Immobilière **Distri-Land nv** een rendement van **7,41%**.

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE van 30 september 2016 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **554.70 mio EUR** en de **reële waarde** op **541.17 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een **huurincasso** van **36,10 mio EUR** wat een **brutorendement** van **6,47%** vertegenwoordigt.



02

TOELICHTING

De investeringsmarkt evolueert onder invloed van de globale economische onzekerheden in verschillende richtingen. Enerzijds zijn een aantal buitenlandse institutionele partijen versneld uit de markt getreden om hun meerwaarde te realiseren en hun kapitaal in hun thuismarkt te herinvesteren waar de kredietcrisis nieuwe aankoopopportuniteiten biedt. Anderzijds blijft de particuliere markt actief waarin vermogende particuliere beleggers in transacties tussen 1 à 5 mio EUR aanhoudende interesse betonen. De huurmarkt blijft actief, maar sterker dan voordien gevoelig voor de kwaliteit van de locaties met een voorkeur voor winkelpanden gelegen op een site (retailparken) of panden gelegen langs een invalsweg met een sterke concentratie vergelijkbare panden

(retailclusters). Solitaire panden zijn in trek bij voedingssupermarkten voor zover ze in goed bevolkte woongebieden gelegen zijn.

03

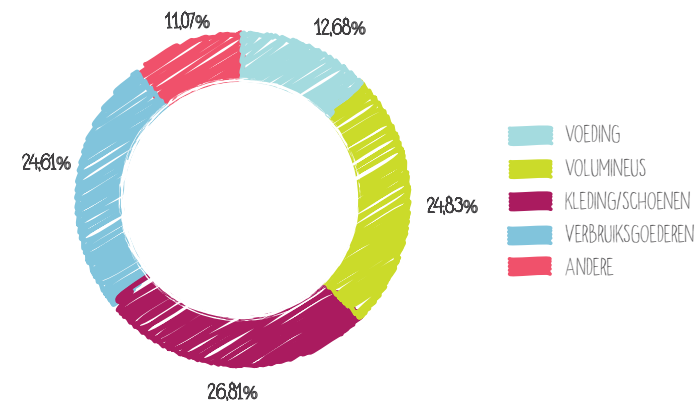
HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDEURS¹⁹

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (26,81%, tegenover 27,77% op 31 maart 2016) samen met de retailers in commodities maken meer dan 50% uit van de verhuurde oppervlakte. Beide zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat een waardestijging van deze panden enerzijds en een sterke trouw aan de locatie anderzijds in de hand werkt.

¹⁹ De taartdiagrammen 'handelsactiviteit van de huurders' en 'type gebouw' geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2016.

De sector van de volumineuze detailhandel die met grotere marges werkt, laat toe om bij een gunstige economische conjunctuur belangrijke huurprijsstijgingen te realiseren, maar een neerwaarts consumentenvertrouwen treft hen het hardst. Het belang van dit segment in de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 24,83% (23,99% op 31 maart 2016).

HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDEURS



04

ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW

Individuele baanwinkels zijn individuele winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.

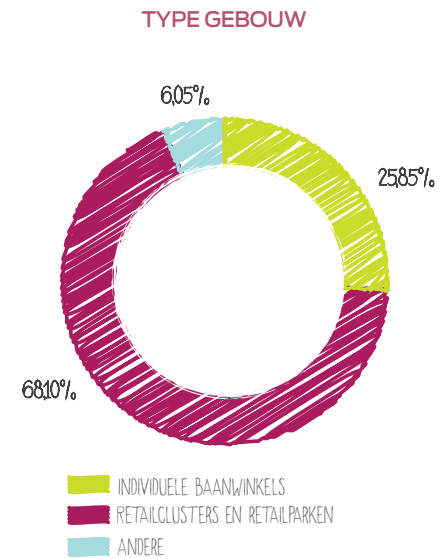
Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

Retailparken bestaan uit winkelpanden die deel uitmaken van een

geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen. Op dergelijke locaties zijn gebruikelijk minimaal vijf panden aanwezig.

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en een logistiek complex te Erembodegem. Het complex in Erembodegem is in zijn totaliteit verhuurd aan Brantano nv via een huurovereenkomst met een looptijd van 10 jaar die afloopt op 31 mei 2024. Retail Estates nv investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon worden verworven.

Winkeloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject of verbouwingsproject.



"DE HUURMARKT BLIJFT ACTIEF, MAAR STERKER DAN VOORDIEN GEVOELIG VOOR DE KWALITEIT VAN DE LOCATIES MET EEN VORKEUR VOOR WINKELPANDEN GELEGEN OP EEN SITE (RETAILPARKEN)"

SAMENVATTING KERNCIJFERS

	RETAIL ESTATES	
	30.09.16	31.03.16
Geschatte reële waarde ²⁰ (in €)	1.016.314	1.000.799
Rendement (investeringswaarde)	6,64%	6,64%
Contractuele huurprijzen (in €)	67.170.859	66.600.791
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	68.140.893	67.956.128
Totaal m² in portefeuille	710.083	708.879
Aantal panden	639	634
Bezettingsgraad	98,13%	98,22%
Totaal m² in ontwikkeling	3.377	6.552

20 Deze reële waarde bevat tevens de projectontwikkelingen, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de conclusies van de vastgoeddeskundigen per 30 september 2016.



DIVERSEN





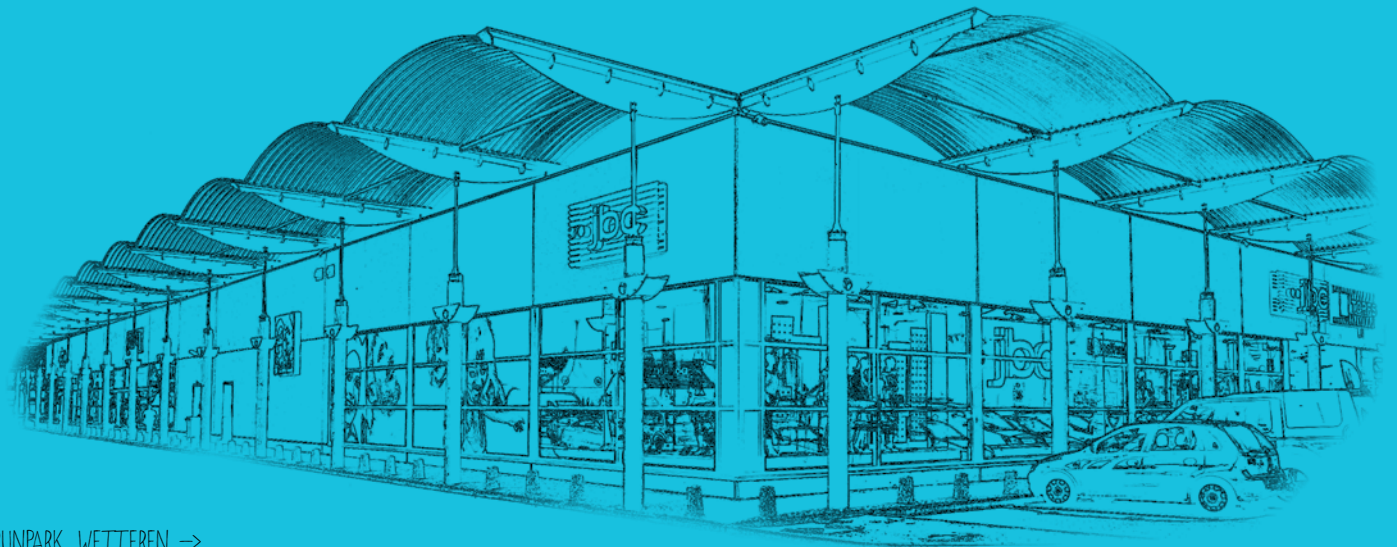
01 LEXICON

57

55

Bel&Bo
Fast & Slow

DIVERSEN



RETAILPARK FRUNPARK, WETTEREN ->

01

LEXICON

AANSCHAFFINGSWAARDE

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

BAANWINKELS

Winkelpanden gegroepeerd langs de uitvalswegen van steden en gemeenten. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking en een in- en uitrit op de openbare weg.

BEURSKAPITALISATIE

Dit is het totale aantal aandelen op afsluitingsdatum vermenigvuldigd met de slotkoers op afsluitingsdatum.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare

oppervlakte, uitgedrukt in m².

BOEKWAARDE VAN EEN AANDEEL

NAV (Net Asset Value) of NAW (Nettoactiefwaarde): dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

BRUTODIVIDEND

Het brutodividend per aandeel is de operationele winst die uitgekeerd wordt.

CONTRACTUELE HUREN

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 30 september 2016 vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

DIVIDENDRENDEMENT

De verhouding tussen het laatst uitgekeerde brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter

promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, rapportering en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA heeft ook indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Deze informatie is beschikbaar op www.epra.com.

EXIT TAX

De exit tax is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting die toegepast wordt op het verschil tussen de reële waarde van het maatschappelijk vermogen van vennootschappen en de boekwaarde van haar vermogen op het ogenblik dat een vennootschap een erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap bekomt of met een gereguleerde vastgoedvennootschap fuseert.

FILIAALBEDRIJVEN

Dit zijn bedrijven met een centrale

inkoopdienst en minstens vijf verschillende verkooppunten (grootwinkelbedrijven).

GESCHATTE INVESTERINGSWAARDE

De waarde van de vastgoedportefeuille inclusief kosten, registratierechten, honoraria en BTW, ieder kwartaal geschat door een onafhankelijke deskundige.

GVV-WETGEVING

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

IFRS-NORMEN

International Financial Reporting Standards. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

De beursgenoteerde bedrijven zijn verplicht om vanaf het eerste boekjaar

dat start na 1 januari 2005 hun geconsolideerde rekeningen op te stellen volgens deze standaarden.

“INTEREST RATE SWAP” (IRS)

Een Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode intereststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intereststromen, het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een variabele rentevoet in een vaste rentevoet omgezet.

NETTODIVIDEND

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 27% roerende voorheffing.

REËLE WAARDE (FAIR VALUE)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concur-

rentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de recentste waardebeoordeling door de deskundige.

RETAILCLUSTER

Geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken.

RETAILPARK

Winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (excl. voorzieningen, overlopende rekeningen,

rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen) gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten).

VASTGOEDCERTIFICAAT

Een vastgoedcertificaat is een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst als het gebouw in kwestie verkocht wordt.

INLICHTINGENFICHE

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap ("GVV") naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 (0)2 568 10 20
Fax:	+32 (0)2 581 09 42
E-mail:	info@retailestates.com
Website:	www.retailestates.com
RPR:	Brussel
BTW:	BE 0434.797.847
Ondernemingsnummer:	0434.797.847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998 (t.e.m. 23 oktober 2014)
Erkenning GVV:	24 oktober 2014
Duur:	Onbepaalde duur
Management:	Intern
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren bcvba – Woluwegarden-Woluwedel 18 te 1932 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 30.09.2016:	199.495.654,21 EUR
Aantal aandelen per 30.09.2016:	8.866.320
Algemene vergadering:	Eerste vrijdag van juli
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2016:	Investeringswaarde 1.041,16 mio EUR – reële waarde 1.016,31 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield en CBRE
Aantal panden per 30.09.2016:	639
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en Degroof Petercam

RETAIL ESTATES



OPENBARE GVV-SIR PUBLIQUE

INDUSTRIELAAN 6
B- 1740 TERNAT
T. +32 (0)2 568 10 20
F. +32 (0)2 581 09 42

INFO@RETAILESTATES.COM
WWW.RETAILESTATES.COM