

IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES



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

Tussentijdse verklaring – gereguleerde informatie
Ternat, 17 februari 2017

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

DERDE KWARTAAL 2016-2017¹ (afgesloten per 31.12.2016)

Netto huurresultaat stijgt met 7,38% tot 48,73 mio EUR

EPRA Resultaat² van het derde kwartaal van het boekjaar 2016-2017 stijgt met 5,33% tot 28,05 mio EUR op 31 december 2016 (3,16 EUR per aandeel)

Waardering vastgoedportefeuille: reële waarde³ stijgt tot 1.062,19 mio EUR in lijn met de aantrekkende inflatie: 10,00 mio EUR variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Dividend: prognose 3,30 EUR⁴ bruto bevestigd

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

² EPRA Resultaat (voorheen netto courant resultaat): dit betreft het nettoresultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com.

³ Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2015-2016).

⁴ De dividendprognose die vooropgesteld werd voor het boekjaar 2016-2017 zoals vermeld in het jaarverslag 2015-2016 (p. 39).

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET DERDE KWARTAAL 2016-2017

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad⁵

Het netto huurresultaat bedraagt in het derde kwartaal van het boekjaar 48,73 mio EUR, wat een stijging van 7,38% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2015-2016 (45,39 mio EUR).

De bezettingsgraad op 31 december 2016 bedraagt 98,26% ten opzichte van 98,22% op 31 maart 2016.

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 31 december 2016 bedraagt 1.062,19 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 61,39 mio EUR (6,13%) ten opzichte van de waarde op 31 maart 2016 (1.000,80 mio EUR). De stijging vloeit vooral voort uit de verwerving van vastgoedportefeuilles verminderd met de verkoop van individuele panden. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 10,00 mio EUR op 31 december 2016.

Per 31 december 2016 bestaat de vastgoedportefeuille uit 664 panden met een verhuurbare oppervlakte van 735.198m².

1.3. Investerings - retailparken⁶

Wetteren

Retail Estates nv heeft op 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 zijn retailpark te Wetteren kan gerealiseerd worden.

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

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

Idealiter is de realisatietermijn 24 maanden, d.w.z. dat een oplevering verwacht wordt tegen

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁶ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte investeringswaarden van de vastgoeddeskundigen.

september 2018.

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

Westerlo (Oevel)

Op 30 juni 2015 heeft Retail Estates nv 9 panden verworven in een retailpark gelegen aan de afrit Geel-West van de snelweg Antwerpen-Luik. Deze site omvat nog 4 andere panden die toebehoren aan derde partijen. Met twee aaneensluitende transacties heeft Retail Estates nv in het voorbije kwartaal twee van die vier panden verworven.

Op 25 oktober 2016 werd een winkelpand te Westerlo van ca. 995m², verhuurd aan bvba Merkkleding, aangekocht voor 1,98 mio EUR. De verwachte jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,12 mio EUR.

Vervolgens werd op 14 december 2016 een onroerend goed gelegen te Westerlo, Bell Telephonelaan 2/1, met een investeringswaarde van 1,70 mio EUR, verworven in het kader van een inbreng in natura. Het betreft een winkelpand verhuurd aan Action BVBA en een zonnepaneleninstallatie (zie ook infra). De verwachte jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,11 mio EUR.

Henegouwen

Retail Estates nv heeft op 23 december 2016 alle aandelen verworven van een vastgoedvennootschap die 25 winkelpanden bezit, verspreid over de provincie Henegouwen. Deze zijn allen verhuurd aan filiaalbedrijven die hoofdzakelijk in het discount-segment thuishoren. Zo zijn er panden verhuurd aan Lidl, Action, Chaussea, Trafic, Bel&Bo en Shoe Discount (Bristol).

De winkelpanden hebben een totale winkeloppervlakte van 25.738m² en vertegenwoordigen een verwacht jaarlijks huurincasso van 2,42 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement op de investering bedraagt 6,44%.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht per 23 december 2016, beschikbaar op de website van Retail Estates nv.

De aankoopprijs van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap werd voor de helft in cash betaald en wordt ten bedrage van 11,33 mio EUR betaald door de uitgifte van 174.404 nieuwe aandelen die zullen delen in de winst vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 april 2017. Deze aandelen zullen uitgegeven worden onder voorbehoud van het bekomen van de vereiste toestemming van de FSMA, na afsluiting van het lopende boekjaar dat afsluit op 31 maart 2017.

1.4. Voltooing kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

De raad van bestuur is op 14 december 2016 overgegaan tot de realisatie van twee kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal door twee inbrengen in natura.

Allereerst werden 187 aandelen van Databuild Retail nv, met een inbrengwaarde van 7.522.786,44 EUR, ingebracht in het kader van een eerste kapitaalverhoging. Deze inbreng werd vergoed door de uitgifte van 115.735 aandelen Retail Estates nv. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan de uitgifteprijs van 65 EUR en zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016. Als gevolg van deze inbreng verwerft Retail Estates nv het saldo van de aandelen van Databuild Retail nv die nog niet in zijn bezit waren. Het belangrijkste actief van deze vennootschap is een minderheidsbelang in de institutionele GVV Retail Warehousing Invest nv, waarvan Retail Estates nv nu direct of indirect alle aandelen controleert.

Vervolgens werd overgegaan tot de inbreng van een winkelpand te Westerlo (zie supra). De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 26.153 nieuwe aandelen Retail Estates nv. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan de uitgifteprijs van 65 EUR en zullen delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2016.

Als gevolg van deze kapitaalverhogingen werden 141.888 aandelen uitgegeven, wat het totale aantal uitgegeven aandelen op 9.008.208 brengt.

1.5. Desinvesteringen⁶

Het voorbije kwartaal werden 2 panden gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 2,03 mio EUR. Op deze verkopen werd een beperkte minderwaarde gerealiseerd van 0,03 mio EUR. De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Spa (verhuurd aan Tom & Co) en te Waregem (verhuurd aan Action). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop respectievelijk 0,64 mio EUR en 1,36 mio EUR.

Verder werden 4 percelen verkocht van de site te Westende voor een netto verkoopprijs van 0,072 mio EUR per perceel. Op deze 4 percelen werd een meerwaarde van 0,025 mio EUR per perceel gerealiseerd.

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.

1.6. Fusie door overname van dochtervennootschappen

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

Op 23 december 2016 werden de fusies door overname van de vennootschappen PanEuropean Property Investments nv en Localiège nv door Retail Warehousing Invest nv (institutionele GVV) vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

Fusies van dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de tax leakage van Retail Estates nv.

2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

2.1. Investerings – retailparken⁶

Retail Estates nv heeft op 31 januari 2017 een belang verworven (50%) in een tweede vastgoedvennootschap die eigenaar is van een semi-logistiek pand te Wetteren dat in gebruik is voor een handel in een business-to-business toepassing.

Het pand is volledig verhuurd met een verwachte jaarlijkse huuropbrengst van 0,30 mio EUR tot 2020. De investeringswaarde die als referentie gediend heeft voor deze transactie bedraagt 4,74 mio EUR.

2.2. Fusie door overname van dochtervennootschappen

Op 20 januari 2017 werden de fusies door overname van de vennootschappen Texas Management nv en Fimitobel nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 januari 2017.

Op 9 februari 2017 werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot de fusie door overname van de vennootschap TBK bvba door Retail Estates nv.

3. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2016

3.1. EPRA Resultaat

Het EPRA Resultaat evolueerde per 31 december 2016 tot 28,05 mio EUR tegenover 26,63 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2015-2016. Voor de berekening van het EPRA Resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2016, zijnde 8.875.091. Het EPRA Resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 3,16 EUR op 31 december 2016, ten opzichte van 3,11 EUR op 31 december 2015.

3.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (0,06 mio EUR), de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (10,00 mio EUR) en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (-1,51 mio EUR), bedraagt per 31 december 2016 36,59 mio EUR.

3.3. Gegevens per aandeel

	31.12.2016	31.03.2016
Aantal aandelen in omloop	9.008.208	8.866.320
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.875.091	8.627.562
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁷	55,26	53,48
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA	57,68	56,66
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	58,13	56,27
	31.12.2016	31.12.2015
EPRA Resultaat (IFRS, op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	3,16	3,11
EPRA Resultaat (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	3,11	3,00

3.4. Schuldgraad

Per 31 december 2016 bedraagt de schuldgraad 51,26%, ten opzichte van 49,95% op 31 maart 2016. De balans werd vanaf 31 december 2012 opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld op de maximale schuldgraad op basis van de beschikbare informatie en het stadium van ontwikkeling van de projecten.

4. VOORUITZICHTEN

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

Retail Estates nv stelt vast in het beheer van zijn vastgoedportefeuille dat de druk op verouderde winkelconcepten versneld toeneemt. Winkelpanden die vrijkomen worden in de regel verhuurd aan vernieuwende winkelconcepten die hun plaats innemen. Dit is een arbeidsintensief proces dat ook de medewerking van lokale overheden impliceert. Zo werden recent in een periode van vier maanden vier van de vijf winkelpanden die Retail Estates nv verhuurde aan Charles Vögele aan concurrerende bedrijven verhuurd of verkocht. De herstructurering van de Blokkerfilialen in België treft vier van de

⁷ Deze nettoactiefwaarde is inclusief dividend en bevat zowel het dividend van het eerste kwartaal van boekjaar 2016-2017 als het dividend van het boekjaar 2015-2016 dat werd uitgekeerd op 8 juli 2016.

veertien panden die Retail Estates nv verhuurt aan Blokker. De nog lopende termijn tot de volgende vervaldag van de huurovereenkomsten van deze winkelpanden dient in principe toe te laten deze te wederverhuren. In deze context dient er ook op gewezen te worden dat het segment waarin dit zich afspeelt niet aan dynamiek inboet. De voorbije drie jaren verhuurde Retail Estates nv meer dan 15 panden aan de nieuwe spelers in dit segment, nl. Action en Extra.

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

5. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2016-2017	19 mei 2017
Betaalbaarstelling dividend 2016-2017	1 augustus 2017

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verwerft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500m² en 3.000m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m².

Per 31 december 2016 heeft Retail Estates nv 664 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 735.198m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,26%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2016 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.062,19 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Op 31 december 2016 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 677,42 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, 17 februari 2017,

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv.

Voor bijkomende inlichtingen:

Retail Estates nv, Jan De Nys - CEO, tel. 02/568 10 20 - 0475/27 84 12

Retail Estates nv, Kara De Smet - CFO, tel. 02/568 10 20 - 0496/57 83 58

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

IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES



Retail Estates nv

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 – B-1740 Ternat

RPR Brussel: 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com

www.retailestates.com