



Periodieke verklaring – gereglementeerde informatie
Ternat, 19 mei 2017

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2016 – 2017

AANGROEI VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT 1.071,36 MIO EUR (+7,05%)

EPRA RESULTAAT* STIJGT TOT 39,12 MIO EUR (+7,24%) -
VOOROPGESTELD DIVIDEND BEDRAAGT 3,30 EUR (+3,13%) T.O.V. VORIG
BOEKJAAR

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (98,13%)

OPNAME IN EPRA INDEX

***Alternatieve prestatie maatstaven en de term "EPRA resultaat"**

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Retail Estates nv hanteert om zijn financiële prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit jaarverslag maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Retail Estates nv beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in de bijlage van dit persbericht. De alternatieve prestatie maatstaven zijn voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "netto courant resultaat" niet langer bruikbaar. De benaming benaming is daarom veranderd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "netto courant resultaat".

JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01.04.2016 TOT EN MET 31.03.2017

1. Samenvatting

- Investerings gedurende het boekjaar van 62,86 mio EUR in panden en projecten. Desinvesteringen voor een netto verkoopprijs van 9,72 mio EUR.
- Herschikking van de kredietportefeuille en uitgifte van obligaties resulteert in de verlenging van de looptijd van de kredieten en in de daling van de gewogen gemiddelde interestkost.
- EPRA resultaat bedraagt 39,12 mio EUR (+7,24%).
- Vooropgesteld dividend per aandeel wordt gehandhaafd en bedraagt 3,30 EUR.

2. Operationele Activiteiten

2.1. Acquisities en desinvesteringen

Investerings – winkelparken

Investering met oog op uitbreiding winkelpark Wetteren (Heerzele nv)

In 2014 verwierf Retail Estates nv het retailpark met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte 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.

Retail Estates nv heeft op 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 zijn retailpark te Wetteren wenst te realiseren.

De totale operatie bestaat in de creatie van circa 9.000m² bruto winkeloppervlakte, 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 september 2018.

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

Wetteren (Blován bvba)

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

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.

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. Het retailpark heeft een grondige renovatie ondergaan en zal in de loop van 2017-2018 gecommmercialiseerd worden.

Met twee aaneensluitende transacties heeft Retail Estates nv in het voorbije boekjaar twee van die vier panden verworven. Deze acquisitie beoogt deze 2 winkelpanden te integreren in het retailpark. 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. 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 werd ten bedrage van 11,33 mio EUR betaald door de uitgifte op 5 april 2017 van 174.404 nieuwe aandelen die zullen delen in de winst vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 april 2017.

Verviers (Foncière de la Station Vervietoise bvba)

Op 6 januari 2017 verwierf de Groep de tréfonds (een met erfpacht bezwaard onroerend goed) van zijn winkelpark gelegen te Verviers door middel van de aankoop van de vastgoedvennootschap Foncière de la Station Vervietoise bvba door Finsbury Properties nv (50%) en Retail Warehousing nv (50%) voor een bedrag van 0,37 mio EUR.

Bovenstaande verwervingen gebeurden aan een waardering die overeenstemt met de reële waarde van de betrokken winkelpanden of -parken, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen CBRE of Cushman & Wakefield of Stadim.

Projectontwikkeling

Op 30 september 2016 werd het project in Froyennes opgeleverd. Het nieuwbouwwinkelpand van 1.500m² is verhuurd aan Leen Bakker voor een jaarlijkse huurprijs van 0,13 mio EUR.

Een bestaande winkel in Sint-Stevens-Woluwe gerenoveerd tot twee aparte winkels met een oppervlakte van 1.027m² en 1.042m². Dit project werd eveneens opgeleverd op 30 september 2016. Eén unit werd verhuurd aan Beter Bed, de andere unit werd verhuurd aan Cool Blue, de marktleider in de online verkoop van elektronica en huishoud- en sportartikelen die nu ook systematisch fysieke winkels opent. De totale huuropbrengst voor beide units bedraagt 0,22 mio EUR.

Verder werd het gebouw in Verviers, een project op maat van ca. 2.000m² voor chocolatier Darcis opgeleverd op 1 juli 2016. Dit project maakt het voorwerp uit van een financiële leasing. De totale investering bedraagt 1,03 mio EUR. Deze investering vormt een versterking van het winkelpark omdat er een belangrijke horeca-functie werd toegevoegd.

Tenslotte werden een gebouw in Tienen (reële waarde 3,95 mio EUR) en een winkel in Westerlo (reële waarde 1,74 mio EUR) opgeleverd

Optimalisatie vastgoedportefeuille

Retail Estates nv besteedt veel aandacht aan de wijzigende behoeften van zijn huurders inzake winkeloppervlakte. Verschillende huurders breiden systematisch hun assortiment uit en formuleren geregeld een vraag naar uitbreiding van hun winkelpand. Dit kan gebeuren door de overname van oppervlakte van aangrenzende huurders die soms te ruim gehuisvest zijn of zelfs door nieuwbouw waarbij een stuk aan het winkelpand wordt bijgebouwd. Soms wordt zelfs gekozen voor een combinatie van beide.

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte; geregeld maakt Retail Estates nv gebruik van deze gelegenheid om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder.

Dergelijke investeringen laten toe een “win-win”-relatie uit te bouwen met de huurders. Restgronden worden zo gerentabiliseerd en de omzetgroei laat de huurder toe de huurstijging te betalen.

Desinvesteringen

Het voorbije boekjaar werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 9,72 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een netto meerwaarde van 0,28 mio EUR gerealiseerd.

Er werden 6 winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van 7,29 mio EUR. De verkochte panden zijn gelegen te Aartselaar (1 pand, 3.480m²), Spa (1 pand, 1.470m²), Waregem (1 pand, 999m²), Mons (2 panden, 2.249m²) en Eeklo (1 pand, 104m²). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 7,04 mio EUR.

Bij notariële akte van 28 september 2016 is het vastgoedcertificaat Distri-Land voor het pand

gelegen te Hasselt, verhuurd aan CarpetRight, verkocht voor een netto verkoopprijs van 2,41 mio EUR. De verkoopopbrengst werd op 30 september 2016 uitgekeerd aan de certificaathouders. Retail Estates nv ontving hiervoor een netto-coupon van 1,82 mio EUR.

Verder werden 8 percelen verkocht van de site te Westende voor een netto verkoopprijs van 0,072 mio EUR per perceel. Op deze 8 percelen werd een meerwaarde van 0,025 mio EUR per perceel gerealiseerd.

Tot slot werden er 3 parkings verkocht in Jette voor een netto verkoopprijs 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.

Investerings: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2016-2017 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 67,11 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 1,99 mio EUR in boekjaar 2016-2017 als gevolg van deze investeringen en dalen met 0,05 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2016 zouden de huurinkomsten met 4,23 mio EUR gestegen zijn.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in de kapitaalmarkt) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...).

2.2. Beheer van de portefeuille

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 98,13%.

Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname beschouwd te worden waarachter een reeks mutaties in het afgelopen boekjaar schuilgaan. Zij houdt geen garantie in voor de toekomst aangezien de wetgeving inzake handelshuur van dwingend recht is en een driejaarlijkse opzegmogelijkheid voorziet voor alle huurders.

De gemiddelde huurdersrotatie van de panden in de portefeuille bedraagt 4,94%.

Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben 4 kleinere KMO-huurders en het winkelbedrijf Charles Vögele (kledingwinkels waarvan bij uitspraak van het faillissement, nog 1 winkel gehuurd werd van Retail Estates nv) het faillissement aangevraagd. Voor de oninbare vorderingen werden de nodige waardeverminderingen aangelegd.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 0,57 mio EUR. 0,15

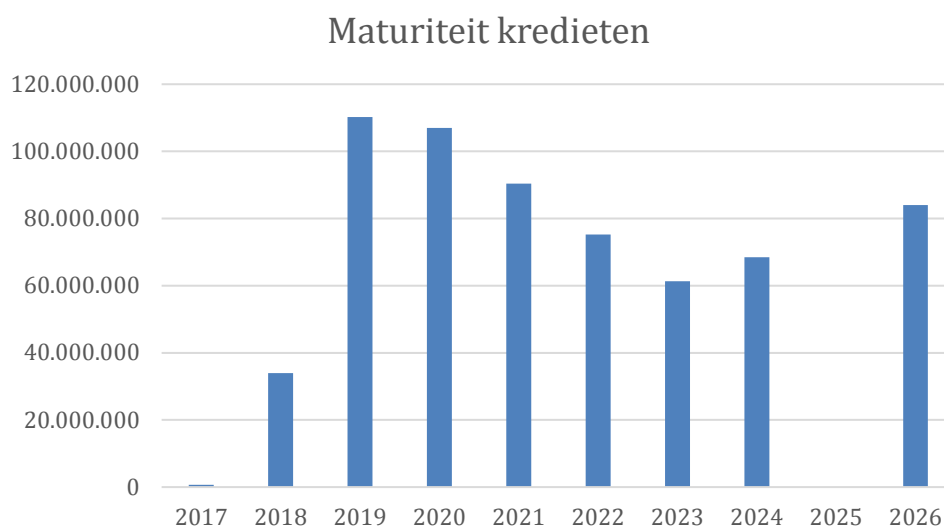
mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 45% (0,19 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2017.

Schadegevallen

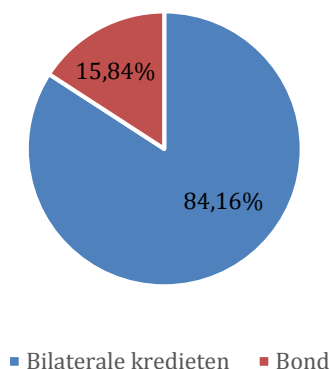
Er werden in het voorbije boekjaar geen aanmerkelijk schades door brand of andere grote calamiteiten vastgesteld. Vandalisme is voor winkels die gelegen zijn aan de rand van grote stedelijke agglomeraties helaas een recurrent probleem.

2.3. Uitvoering van de financieringsstrategie

Gedurende het eerste semester van het voorbije boekjaar werd de kredietportefeuille herschikt. Er werden met alle Belgische grootbanken kredietverlengingen bekomen waarbij looptijden en rentevoeten gehernegotieerd werden. Verder heeft Retail Estates nv in het tweede kwartaal van boekjaar 2016-2017 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 5,08 jaar), diversificatie van de financieringsbronnen en een daling van de gewogen gemiddelde interestvoet (van 3,42% op 31 maart 2017 naar 2,86% op 31 maart 2018).



Schuldstructuur



2.4. Opname in EPRA-index

Op 2 maart 2017 werd op de website van EPRA bekendgemaakt dat Retail Estates nv vanaf 20 maart 2017, na sluiting beurs, zal worden opgenomen in de "FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index". Bij het laatste kwartaalnazicht van deze index voldoet Retail Estates nv aan alle opnamecriteria die door EPRA worden bepaald.

De opname van Retail Estates nv in de EPRA-index draagt bij tot de visibiliteit van het aandeel. We geloven dat deze opname de interesse van nieuwe institutionele investeerders zal bevorderen en de liquiditeit van het aandeel zal verhogen.

2.5. Gebeurtenissen na balansdatum

Benoeming nieuwe bestuurders en verplaatsing van de datum van de algemene vergadering

Op 4 april 2017 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Retail Estates nv de benoeming van de heer Vic Ragoen en mevrouw Ann Gaeremynck als bestuurders tot en met de jaarvergadering van 2021 goedgekeurd. Naar verwachting zal op 22 mei 2017 de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders de verplaatsing van de algemene vergadering naar de voorlaatste maandag van de maand juli goedgekeuren en zal de buitengewone algemene vergadering beslissen het aantal collega's dat een bestuurder kan vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur te verhogen van twee naar drie, en bijgevolg de zesde alinea van artikel 12 van de statuten te vervangen door de volgende tekst:

"Iedere bestuurder kan per brief, per fax, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag slechts maximum drie collega's vertegenwoordigen."

Verhoging van het kapitaal en uitgifte van nieuwe aandelen

Op 5 april 2017 werden 174.404 nieuwe aandelen uitgegeven door inbreng van de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap Hainaut Retail Invest die 25 winkelpanden bezit verspreid over de provincie Henegouwen. Naar aanleiding van deze uitgifte werd het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates gebracht op EUR 206.612.347,44, vertegenwoordigd door 9.182.612 aandelen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

2.6. Fusie door overname van dochtervennootschappen

Op 1 juli 2016 en 3 oktober 2016 werden de fusies door overname van de vennootschappen PanEuropean Retail Properties nv en Vlaamse Leasing Maatschappij nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, beiden 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.

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

Op 31 maart 2017 werd de fusie door overname van de vennootschap TBK bvba door Retail Estates nv vastgesteld door de zaakvoerders en de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

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

3. Financiële Resultaten

3.1. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2017

Het nettohuurresultaat is gestegen met 4,34 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden en oplevering van projecten in het boekjaar 2016-2017 (1,08 mio EUR) en de verwerving van de panden en oplevering van projecten in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (4,00 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,05 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,54 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,11 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting (-0,05 mio EUR), leegstand (-0,96 mio EUR) en indexatie (1,01 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 4,94 mio EUR en zijn gestegen met 0,44 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en commerciële kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille, en de stijging van de personeelskosten naar aanleiding

van de uitbreiding van het personeelsbestand. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 2,94 mio EUR, een lichte stijging van 0,10 mio EUR ten opzichte van vorig jaar vooral te wijten aan de hogere taksen en wettelijke kosten.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,28 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 9,44 mio EUR panden (investeringswaarde). We verwijzen naar paragraaf “Desinvesteringen” in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 13,75 mio EUR en is vooral te verklaren door indexaties, verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen op retailparken. Het ander portefeuilleresultaat bedraagt -0,14 mio EUR.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 18,20 mio EUR ten opzichte van 16,78 mio EUR vorig jaar. De daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 3,64% naar 3,42% compenseert enigszins de stijging van de interestlast door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille. Het financieel resultaat bedraagt 19,06 mio EUR ten opzichte van 21,77 mio EUR vorig jaar. De daling van de totale lasten zijn het gevolg van de wijziging in de reële waarden van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 39,12 mio EUR ten opzichte van 36,47 mio EUR vorig jaar.

3.2. Toelichting bij de balans van 31 maart 2017

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 1.000,80 mio EUR naar 1.071,36 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 62,86 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 5,37 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gedaald van 8,22 mio EUR naar 5,69 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 1,26 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2016-2017 en voor 3,81 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 11,95 mio EUR en bestaan voor 5,69 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 0,94 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 3,16 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 0,98 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 1,18 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 514,97 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2017 202,69 mio EUR, een stijging van 3,19 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 197,60 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2016-2017 141.888 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 151,50 mio EUR naar 157,53 mio EUR. De reserves bedragen 107,71 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (101,29 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaar (37,86 mio EUR), beschikbare reserves (13,41 mio EUR), wettelijke reserves (0,13 mio EUR) en

verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-26,70 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-18,29 mio EUR).

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig 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. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de rente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 52,14 mio EUR en bestaat voor 39,12 mio EUR uit EPRA resultaat, 13,89 mio EUR resultaat op de portefeuille en -0,87 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 511,23 mio EUR en bestaan voor 485,33 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 5,08 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en de schuld t.o.v. de minderheidsaandeelhouders van Heerzele nv en Blovan nv.

De kortlopende verplichtingen bedragen 61,14 mio EUR en bestaan voor 11,98 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,36 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 0,75 mio EUR, te ontvangen facturen voor 6,21 mio EUR en exit taksen ten belope van 4,33 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 30,91 mio EUR.

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van 15,63 mio EUR tot 11,50 mio EUR en bestaan vooral uit de resterende schuld voor de verwerving van de aandelen van Hainaut Retail Invest nv. Deze schuld is per 5 april 2017 ingebracht in het kapitaal van Retail Estates nv. Per 31 maart 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 3,42%.

4. Verslag van de Commissaris

De controle door de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en de bijkomende verklaringen werd voltooid. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud afgeleverd op 19 mei 2017.

5. Vooruitzichten

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2017-2018, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een netto-huurresultaat ten bedrage van 68,40 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Net als in de vorige jaren verwacht Retail Estates nv dat het dividend voor het boekjaar 2017-2018 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 3,40 EUR bruto (2,38 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2017-2018. Dit houdt een stijging in van 3,03% ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2016-2017 (3,30 EUR bruto).

6. Financiële kalender

Agenda van de aandeelhouder

Publicatie jaarverslag 2016	19 juni 2017
Algemene vergadering van aandeelhouders (onder voorbehoud goedkeuring BAV 22 mei 2017)	24 juli 2017 (10 u)
Betaalbaarstelling dividend	1 augustus 2017
Bekendmaking halfjaarresultaten	20 november 2017
Bekendmaking jaarresultaten van het boekjaar 2017-2018	18 mei 2018

BIJLAGEN

KERNCIJFERS

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

1. A. WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)

	31.03.17	31.03.16
Huurinkomsten	66.561	62.074
Met verhuur verbonden kosten	-537	-394
Nettohuurresultaat	66.024	61.680
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.400	5.882
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.851	-6.134
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-108	-41
Vastgoedresultaat	65.465	61.386
Technische kosten	-2.237	-2.054
Commerciële kosten	-508	-427
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-339	-338
Beheerskosten vastgoed	-1.912	-1.683
Andere vastgoedkosten	56	-2
Vastgoedkosten	-4.940	-4.504
Operationeel vastgoedresultaat	60.525	56.882
Algemene kosten van de vennootschap	-2.941	-2.841
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	57.584	54.041
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	279	341
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.754	10.216
Ander portefeuilleresultaat	-144	
Operationeel resultaat	71.473	64.598
Financiële opbrengsten	61	144
Netto interestkosten	-18.274	-16.852
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-869	-4.995
Andere financiële kosten	18	-70
Financieel resultaat	-19.064	-21.774

Resultaat vóór belastingen	52.409	42.824
Belastingen	-273	-789
Nettoresultaat	52.136	42.035
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	52.136	42.035
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep)¹	39.115	36.473
Resultaat op de portefeuille	13.889	10.557
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-869	-4.995
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.17	31.03.16
Aantal gewone aandelen in omloop	9.008.208	8.866.320
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8.907.915	8.627.562
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	5,85	4,87
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	5,85	4,87
EPRA resultaat per aandeel (in €) ³	4,39	4,23

1. B. OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden €)

	31.03.17	31.03.16
Nettoresultaat	52.136	42.035
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	-1.761	-4.080
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	9.870	1.427
GLOBAAL RESULTAAT	60.245	39.382

¹ Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

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

³ Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 4,34 EUR per aandeel per 31.03.2017 versus 4,11 EUR per aandeel per 31.03.2016.

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)

	31.03.17	31.03.16
Vaste activa	1.075.389	1.002.510
Goodwill		
Immateriële vaste activa	346	147
Vastgoedbeleggingen ⁵	1.071.361	1.000.799
Andere materiële vaste activa	2.134	1.554
Financiële vaste activa	1.030	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	518	10
Vlottende activa	11.948	13.105
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	5.691	8.222
Handelsvorderingen	938	1.373
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.160	1.466
Geldmiddelen en kasequivalenten	978	1.315
Overlopende rekeningen	1.181	729
TOTAAL ACTIVA	1.087.338	1.015.615
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.17	31.03.16
Eigen vermogen	514.970	474.170
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	514.970	474.170
Kapitaal	197.603	194.545
Uitgiftepremies	157.529	151.499
Reserves	107.702	86.091
Nettoresultaat van het boekjaar	52.136	42.035
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	572.369	541.445
Langlopende verplichtingen	511.226	456.178
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	485.330	428.023
Kredietinstellingen	400.910	398.225
Financiële leasings op lange termijn		10
Andere	84.420	29.788
Andere langlopende financiële verplichtingen	25.896	28.155
Kortlopende verplichtingen	61.143	85.267
Kortlopende financiële schulden	30.909	42.601
Kredietinstellingen	30.909	42.597
Financiële leasings op korte termijn		4
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.976	21.071

Exit tax	4.327	13.219
Andere	7.649	7.852
Andere kortlopende verplichtingen	11.504	15.633
Overlopende rekeningen	6.754	5.963
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.087.338	1.015.615
 SCHULDGRAAD	 31.03.17	 31.03.16
Schuldgraad ⁶	50,26%	49,95%
 NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	 31.03.17	 31.03.16
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁷	57,17	53,48
EPRA NAW ⁸	59,29	56,66
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	58,96	56,27

⁵ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

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

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

⁸ EPRA NAW wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen.

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

<u>Alternatieve prestatie maatstaf</u>	<u>Definitie</u>	<u>Doel</u>
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Resultaat op de portefeuille	Het 'Resultaat op de portefeuille' omvat volgende elementen: - 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'; - 'Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa'; - 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'; en - 'Ander portefeuilleresultaat'.	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
Gewogen gemiddelde interestkost	De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	Het eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.	Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.

RECONCILIATIE TABELLEN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Operationele marge

(in duizenden €)	31.03.17	31.03.16
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	57.584	54.041
Nettohuurresultaat (B)	66.024	61.680
Operationele marge (A/B)	87,22%	87,62%

Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

(in duizenden €)	31.03.17	31.03.16
Financieel resultaat (A)	-19.064	-21.774
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-869	-4.995
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-18.195	-16.779

Resultaat op de portefeuille

(in duizenden €)	31.03.17	31.03.16
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	279	341
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	13.754	10.216
Ander portefeuilleresultaat (D)	-144	0
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	13.889	10.557

Gewogen gemiddelde interestkost

(in duizenden €)	31.03.17	31.03.16
Interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	17.404	16.268
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (B)	501.328	439.081
Gewogen gemiddelde interestkost (A/B)	3,42%	3,64%

Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten

(in duizenden €)	31.03.17	31.03.16
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (A)	514.970	474.170
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-26.703	-24.942
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-19.153	-28.155
Vooropgesteld brutodividend (D)	29.727	28.372
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	9.008.208	8.866.320
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	58,96	56,27

TABELLEN VAN DE EPRA INDICATOREN ¹

Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV'S en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geactiveerde geconsolideerde staten hernomen zijn.

	31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
EPRA resultaat		
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	52.136	42.035
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van vastgoed aangehouden voor verkoop (IAS 40)	13.610	10.216
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	279	341
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-869	-4.995
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	39.115	36.473
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	4,34	4,11
	31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)		
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	514.970	474.170
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	57,17	53,48
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten		
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	514.970	474.170
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-19.153	-28.155
EPRA NAW (groepsaandeel)	534.123	502.325
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	59,29	56,66
	31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)		
EPRA NAW (groepsaandeel)	534.123	502.325
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-19.153	-28.155
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	514.970	474.170
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	57,17	53,48

¹ Voor de definities van de EPRA key performance indicatoren verwijzen we naar het jaarverslag 2016 pagina 72. Bron : EPRA Best Practices www.epra.com.

		31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
EPRA Netto Initieel Rendement			
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1.071.361	1.000.799
Transactiekosten		26.556	24.737
Investeringswaarde		1.097.917	1.025.536
Projectontwikkelingen		18.825	11.328
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1.079.092	1.014.208
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		71.407	67.956
Vastgoedkosten		-1.039	-882
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	70.368	67.074
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	70.368	67.074
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,52%	6,61%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,52%	6,61%

	31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
EPRA Huurleegstand		
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	884	1.355
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	71.407	67.956
EPRA Huurleegstand	1,24%	1,99%

	31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
EPRA Cost Ratio		
Algemene kosten	2.941	2.841
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	288	102
Te betalen huren op gehuurde grond	249	292
Vastgoedkosten	4.940	4.504
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond	-249	-292
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	8.169	7.447
Leegstandskosten	-204	-173
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	7.965	7.274
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	66.312	61.782
	%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	12,32%	12,05%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	12,01%	11,77%

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereglementeerde 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 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

Per 31 maart 2017 heeft Retail Estates nv 668 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 748.136 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m² bedraagt 98,13%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2017 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.071,36 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 maart 2017 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 692,73 mio EUR.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmedeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren

Ternat, 19 mei 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
BTW BE 0434.797.847
T: + 32 2 568 10 20
info@retailestates.com
www.retailestates.com