



Tussentijdse verklaring – gereglementeerde informatie
Ternat, 28 juli 2017

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

EERSTE KWARTAAL 2017-2018¹ (afgesloten per 30.06.2017)

Netto huurresultaat stijgt met 8,06% tot 17,26 mio EUR

EPRA Resultaat² van het eerste kwartaal van het boekjaar 2017-2018 stijgt met 13,35% tot 10,41 mio EUR

Reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) bedraagt op 30 juni 2017 1.150,92 mio EUR naar aanleiding van de uitbreiding naar Nederland³

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

² 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.

³ Zie ook het persbericht van 3 juli 2017 voor meer informatie.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET EERSTE KWARTAAL 2017-2018

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad⁴

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 17,26 mio EUR, wat een stijging met 8,06% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2016-2017. Deze stijging is vooral het gevolg van de acquisities in de loop van het vorig boekjaar. De investering in Nederland zal bijdragen tot de resultaten vanaf 1 juli 2017.

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille bedraagt op 30 juni 2017 98,29% ten opzichte van 98,13% op 31 maart 2017. De bezettingsgraad van de 5 Nederlandse winkelparken bedraagt 98,18%.

1.2 Reële waarde⁵ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 30 juni 2017 bedraagt 1.150,93 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 79,56 mio EUR (+7,43%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2017 (1.071,36 mio EUR). De stijging is vooral te verklaren door de acquisitie van 5 retailparken in Nederland met een totale reële waarde van 72,62 mio EUR. Deze retailparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven actief in de woninginrichting. We verwijzen naar het persbericht van 3 juli 2017 voor meer informatie.

1.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 24 juli keurde de algemene vergadering van aandeelhouders het dividend over het boekjaar 2016-2017 goed zijnde 3,30 EUR bruto per aandeel. De ex-datum van het dividend is 28 juli 2017, de betaalbaarstelling is 1 augustus 2017.

2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2017

2.1 EPRA Resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 30 juni 2017 tot 10,41 mio EUR tegenover 9,19 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2016-2017. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2017, zijnde 9.175.227. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,13 EUR op 30 juni 2017, ten opzichte van 1,04 EUR op 30 juni 2016.

⁴ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁵ 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 2016-2017).

2.2 Gewogen gemiddelde intrestkost⁶

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 juni 2017 3,02% ten opzichte van 3,42% op 31 maart 2017 en is het gevolg van de kredietherschikkingen en private plaatsingen van het afgelopen boekjaar.

2.3 Gegevens per aandeel

	30.06.2017	31.03.2017
Aantal aandelen in omloop	9.382.612	9.008.208
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.175.227	8.907.915
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁷	58,77	57,17
EPRA NAW ⁸	60,54	59,29
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	59,71	58,96
	30.06.2017	30.06.2016
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,13	1,04
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	1,11	1,04

2.4 Schuldgraad

Per 30 juni 2017 bedraagt de schuldgraad 51,03%, ten opzichte van 50,26% op 31 maart 2017. De stijging is het gevolg van de acquisitie in Nederland. De financiering van de transactie gebeurde door opname van bankleningen en voor 13 mio EUR door uitgifte van nieuwe aandelen.

De balans wordt sinds 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.

⁶ De intrestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

⁷ Deze nettoactiefwaarde is inclusief dividend en bevat zowel het dividend van het eerste kwartaal van boekjaar 2017-2018 als het dividend van het boekjaar 2016-2017 dat zal uitgekeerd worden op 1 augustus 2017.

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

3. VOORUITZICHTEN

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

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 3,40 EUR bruto per aandeel. Ten opzichte van het boekjaar 2016-2017 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,03%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele bezettingsgraad en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2017-2018	20 november 2017
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2017-2018	18 mei 2018

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

Per 30 juni 2017 heeft Retail Estates nv 726 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 834.386 m². De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille, gemeten in verhuurde m² bedraagt 98,13%. De bezettingsgraad van de 5 Nederlandse winkelparken bedraagt 98,18%.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2017 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.150,92 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Op 30 juni 2017 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 748,54 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, 28 juli 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