

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG



R E T A I L E S T A T E S 2 0 1 7

INHOUD

01	KERNCIJFERS	2
02	BEHEERSVERSLAG	5
03	FINANCIEEL VERSLAG	15
04	VERSLAG VAN HET AANDEEL	43
05	VASTGOEDVERSLAG	49
06	DIVERSEN	57

01 KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/17	31/03/17
Aantal winkelpanden	724	668
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m²	837.763	748.136
Geschatte reële waarde in EUR	1.152.551.000	1.071.361.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	1.184.313.000	1.097.917.000
Gemiddelde huurprijs per m²	93,91	95,45
Bezettingsgraad	98,21%	98,13%
BALANSGEGEVENS	30/09/17	31/03/17
Eigen vermogen	536.175.000	514.970.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving*, max. 65%)	52,43%	50,26%
RESULTATEN	30/09/17	30/09/16
Nettohuurresultaat	36.135.000	32.211.000
Vastgoedresultaat	35.797.000	31.919.000
Vastgoedkosten	-2.607.000	-2.390.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.009.000	-1.453.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	31.180.000	28.076.000
Resultaat op de portefeuille	1.023.000	5.531.000
Operationeel resultaat	32.203.000	33.607.000
Financieel resultaat	-7.913.000	-13.827.000
Nettoresultaat	23.637.000	19.368.000
EPRA resultaat	21.983.000	18.533.000
GEGEVENS PER AANDEEL	30/09/17	31/03/17
Aantal aandelen	9.382.612	9.008.208
Nettoactiefwaarde IFRS	57,15	57,17
EPRA NAW	58,80	59,29
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	60,50	58,96
Beurskoers op afsluitingsdatum	73,61	76,90
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	28,80%	34,51%

* 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 geregementeerde vastgoedvennootschappen.

MARKANTE FEITEN

Retailparken Nederland

Retail Estates breidt haar
investerings uit naar **Nederland**
door de aankoop van 5 retailparken.



Retailparken België

Renovatie retailpark
Braine l'Alleud



Solitaire winkels

Projectontwikkeling in **Nivelles** –
project op maat van Aldi na afbraak
en heropbouw.





BEHEERS- VERSLAG

02

00	INLEIDING	07
01	ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2017-2018 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2017	07
02	ANALYSE VAN DE RESULTATEN	11
03	VOORUITZICHTEN	13
04	TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN	13
05	GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER	13





“De voorbije jaren heeft Retail Estates nv zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.”

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 724 panden gelegen in België en Nederland, goed voor een totale winkeloppervlakte van 837.763 m² en een reële waarde van 1.152,55 mio EUR.

Retail Estates nv is beursgenoteerd (Euronext Brussels). De beurskapitalisatie van de vennootschap bedraagt op 30 september 2017 690,65 mio EUR.

RISICOBEEHER

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 12 t.e.m. 23 van het jaarverslag 2016-2017.

01

ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2017-2018 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2017

HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

De huurinkomsten in het eerste semester van het boekjaar bedragen 36,24 mio EUR, wat een stijging van 11% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2016-2017. Toen bedroegen de huurinkomsten 32,51 mio EUR. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille.

De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2017 98,21%, ten opzichte van 98,13% per 31 maart 2017.

REËLE WAARDE¹ VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.152,55 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v.

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 2016-2017).

“Retail Estates breidt haar investeringen uit naar Nederland door de aankoop van 5 retailparken.”

de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,68% op basis van contractueel verschuldigde 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 desinvesteringprogramma.

Per 30 september 2017 bestaat de vastgoedportefeuille uit 724 panden

met een verhuurbare oppervlakte van 837.763 m².

INVESTERINGEN² - WINKELPARKEN

Retail Estates breidt haar investeringen uit naar Nederland door de aankoop van 5 retailparken. Deze retailparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven actief in de volumineuze detailhandel. Zij tellen in totaal 51 winkelruimtes. Vermits Retail Estates eenzelfde “hands-on” benadering vooropstelt als deze die haar succes in België onderbouwd heeft, werd dadelijk werk gemaakt van de opstart van een Nederlands

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



hoofdkantoor. Het commerciële gebeuren zal aangestuurd worden door een Nederlands property management team om voeling te houden met de markt.

Consumentenbestedingen stijgen de laatste drie jaar aanhoudend in Nederland. De lage werkloosheid en de sterke economische groei van de Nederlandse economie volgen op jaren van “draconische” besparingen die de overheidsfinanciën en de sociale zekerheid in evenwicht brachten maar ook de detailhandel in de periode 2008–2013 naar voordien ongekende diepte brachten. Vandaag bevindt het consumentenvertrouwen zich volgens het laatste kwartaalrapport van de overheidsdienst CBS op het hoogste punt van de laatste 10 jaar. In het bijzonder de residentiële vastgoedmarkt plukt hiervan de vruchten waardoor aankopen in woninginrichtingsgoederen pieken. Investerings in de out-of-town winkelmarkt hernemen sterk als gevolg van de betere perspectieven die handelaars er aankondigen. Nederland telt voor zijn 17 miljoen inwoners circa 200 buitenstedelijke

locaties waar volumineuze detailhandel is toegestaan. Het strenge stedenbouwkundige kader beperkt het aantal retailparken maar ook de handel die er mag uitgebaat worden. Zo is, in tegenstelling tot België, handel in voedingswaren, kleding en schoenen uitgesloten maar werd anderzijds ook de versplintering van het winkelaanbod over “baanwinkels” tijdig belet en in de richting van goed ontsloten retailparken gestuurd. De intrede van internationale institutionele beleggers in de verwerving van dit type vastgoed zit in een beginstadium.

De investering is gespreid over de volgende locaties:

1. Apeldoorn retailpark Het Rietveld
(provincie Gelderland: stad met 160.000 inwoners)

Een retailpark met 12 winkelruimtes met een winkelloppervlakte van circa 23.250m². De belangrijkste huurders omvatten filiaalbedrijven zoals Beter Bed, Kvik, Bruynzeel Keukens en Swiss Sense.

2. Middelburg retailpark De Mortiere (provincie Zeeland: stad met 48.000 inwoners)

Retail Estates verwierf 12 winkelruimtes met een winkelloppervlakte van 19.730m² in een retailpark van circa 40.000m² dat overigens nog een aantal “big box”winkels bevat. In de winkelruimtes die Retail Estates verwierf zijn enkel filiaalbedrijven gevestigd waaronder Kwantum, Leen Bakker, Swiss Sense, BCC, Beter Bed, Bruynzeel Keukens en Perry Sport.

3. Veenendaal (provincie Utrecht: stad met 64.000 inwoners)

Een retailpark van 18.452 m² winkelloppervlakte onder de vorm van een “woonmall” waarin een tiental winkelconcepten worden uitgebaat waaronder Trendhopper, Vtwnon, Auping, Xoon e.a..

4. Roosendaal (provincie Noord-Brabant: stad met 77.000 inwoners)

Het retailpark Oostplein telt 10 winkelruimtes met een winkelloppervlakte van 10.233m² Het is verhuurd aan filiaalbedrijven zoals

Roobol, Kwantum, Jysk, Carpetright en Beter Bed. Dit retailpark zal in de volgende jaren een facelift en een gedeeltelijke herstructurering ondergaan.

5. Alphen aan den Rijn (provincie Zuid Holland: stad met 73.000 inwoners)

Het retailpark Euromarkt telt 13 winkelruimtes met een winkelloppervlakte van 10.123m² winkelruimte. De belangrijkste huurders zijn Gamma, Aldi en Roobol. In tegenstelling tot de andere winkelparken bevindt het zich in de stedelijke agglomeratie (type “edge -of-town”).

De totale investering in de aankoop van deze 5 winkelparken bedraagt 75,61 mio EUR, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De netto huuropbrengsten bedragen 5,85 mio EUR. De netto-huur wordt berekend door de contractuele verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te

“ Het strenge stedenbouwkundige kader beperkt het aantal retailparken maar ook de handel die er mag uitgebaat worden. ”

verkrijgen. Het aanvangsrendement die deze netto-huren opleveren ten opzichte van de totale investering bedraagt 7,74 procent (bruto aanvangsrendement 7,98 procent). De fair value van deze investering bedraagt 70,66 mio EUR en stemt overeen met de schatting van de vastgoeddeskundige CBRE Nederland. In Nederland stemt de fair value overeen met de kostenkoperwaardering (investering exclusief overdrachtsbelasting van 6 procent en notariskosten van 1 procent).

Tevens werden in de marge van deze transactie 7 winkelruimtes verworven in het retailpark Meubelplein te Leiderdorp met een totale winkelloppervlakte van 5.898m² waaronder een

leegstaande winkel van 2.668m² en twee preciaire verhuringen m.b.t. 1.409m² winkelloppervlakte. De netto huuropbrengsten van deze winkelpanden bedragen thans slechts 0,17 mio EUR. Na wederverhuur zullen deze niet-strategische panden verkocht worden. De investering in deze aankoop bedraagt 2,10 mio EUR, inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten. De fair value volgens de vastgoeddeskundige CBRE Nederland bedraagt 1,96 mio EUR (waarde kosten koper exclusief overdrachtsbelasting). Het verschil tussen deze waardering en de aankoopprijs exclusief overdrachtsbelasting bedraagt 0,37 mio EUR en is toewijsbaar aan de waarderingsverschillen inzake de waardering van de leegstand.

“ De transactie werd gestructureerd door de aankoop via een nieuw opgerichte dochtervennootschap Retail Estates Nederland BV voor de bovengenoemde onroerende goederen. De financiering van deze transactie gebeurde door opname van bankleningen en voor 13 mio EUR door uitgifte van nieuwe aandelen. ”

De transactie werd gestructureerd door de aankoop via een nieuw opgerichte dochtervennootschap Retail Estates Nederland BV voor de bovengenoemde onroerende goederen. De financiering van deze transactie gebeurde door opname van bankleningen en voor 13 mio EUR door uitgifte van nieuwe aandelen.

DESINVESTERINGEN

Het voorbije halfjaar werden panden

gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 1,89 mio EUR. Op deze verkopen werd een beperkte minderwaarde gerealiseerd van -0,01 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

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 4,33 jaar. In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 een commercial paper programma van (maximaal) 50 miljoen euro. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 september 2017 2,86% ten opzichte van 3,42% op 31 maart 2017.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar p 36 van het halfjaarverslag.

KAPITAALVERHOGINGEN IN HET KADER VAN TOEGESTAAN KAPITAAL

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 206.612.347,44 EUR, vertegenwoordigd door 9.182.612 aandelen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

Zoals vermeld onder 1.3 gebeurde de acquisitie van de Nederlandse vastgoedportefeuille gedeeltelijk door uitgifte van nieuwe aandelen. Deze aandelen werden op 29 juni 2017 uitgegeven door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal aan een emissieprijs van 65 EUR. Zij delen in de winst vanaf de aanvang van het boekjaar 2017-2018 dat loopt sinds 1 april jl.. Als gevolg van deze kapitaalverhoging werden

200.000 aandelen uitgegeven wat het totaal aantal aandelen op 30 september 2017 op 9.382.612 brengt.

02

ANALYSE VAN DE RESULTATEN

HALFJAARRESULTATEN 30 SEPTEMBER 2017: EPRA RESULTAAT VAN DE GROEP³ STIJGT MET 18,62% TEN OPZICHTE VAN 30 SEPTEMBER 2016 – REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE STIJGT TOT 1.152,55 MIO EUR.

Op 30 september 2017 bedraagt het **EPRA resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) 21,98 mio EUR, een stijging van 18,62% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 32,21 mio EUR naar 36,14 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 2016 groeide de vastgoedportefeuille met 136,24 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2017 groeide de portefeuille met 81,19 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 33,19 mio EUR ten opzichte van 29,53 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 2,61 mio EUR ten opzichte van 2,39 mio EUR het jaar voordien, vooral te verklaren door de stijging van de technische en van de commerciële kosten. De algemene kosten bedragen 2,01 mio EUR, een stijging met 0,56 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 31,18 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 86,29%.

Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt -0,01 mio EUR op een totale verkoop van 1,89 mio EUR. De variaties in de reële



³ Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen



waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 0,77 mio EUR en zijn te verklaren door een positief effect van de impact van indexaties en contracthernieuwingen enerzijds, afgevlakt door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds. Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt 0,27 mio EUR en omvat vooral uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het **financieel resultaat** bedraagt -7,91 mio EUR. De netto-intrestkosten bedragen -8,54 mio EUR en dalen met 0,58 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De intrestlasten zijn gestegen door het opnemen van bijkomende financiering. Deze impact wordt echter gecompenseerd door de daling van de gemiddelde intrestvoet. De gemiddelde intrestvoet is gedaald naar 2,86% ten opzichte van 3,48% per 30 september 2016. De daling van de totale lasten zijn tevens het gevolg van de wijziging in de reële waarde 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 **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 23,64 mio EUR bestaande uit het EPRA resultaat van 21,98 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 1,02 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van 0,63 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA winst van 2,37 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

De **reële waarde** van de vastgoedportefeuille, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt 1.152,55 mio EUR op 30 september 2017, in vergelijking met 1.071,36 mio EUR op 31 maart 2017.

De **EPRA nettoactiefwaarde (NAW)** van het aandeel bedraagt op 30 september 2017 58,80 EUR. Op 31 maart 2017 bedroeg de EPRA NAW 59,29 EUR.

De **schuldgraad** bedraagt 52,43% op 30 september 2017 ten opzichte van 50,26% op 31 maart 2017.

O3

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 variaties in de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel die hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

De dividendverwachting (3,40 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd.

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 consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

O4

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.

O5

GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

LIBRAMONT & JEMEPPE-SUR-SAMBRE

Op 31 oktober 2017 heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over de vennootschap Prometra BVBA. Deze vennootschap is eigenaar van 2 winkelruimtes in Libramont en 1 in Jemeppe-sur-Sambre. De winkels leveren een jaarlijkse huurincasso op van 0,18 mio EUR. De investering in deze transactie bedraagt 2,85 mio EUR.

Bovenstaande verwerving gebeurde aan een waardering die overeenstemt met de reële waarde van de betrokken winkelpanden of –parken, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen CBRE of Cushman & Wakefield.

“ De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.152,55 mio EUR op 30 september 2017. ”

Maître constructeur
vérandas



SAUF CAMIONS
LIVRAISONS

elabo

FINANCIEEL VERSLAG

03

01	VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING EN OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	17
02	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	20
03	VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	22
04	VERKORT GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT	24
05	TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	26
06	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	41



“ Retail Estates werd opnieuw opgenomen in de EPRA annual report Survey en kreeg hiervoor een gold award. “



1. A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Huurinkomsten	36.235	32.511
Met verhuur verbonden kosten	-100	-301
Nettohuurresultaat	36.135	32.211
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.262	3.176
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.584	-3.400
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-17	-68
Vastgoedresultaat	35.797	31.919
Technische kosten	-1.274	-1.099
Commerciële kosten	-285	-188
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-160	-140
Beheerskosten vastgoed	-896	-967
Andere vastgoedkosten	8	5
Vastgoedkosten	-2.607	-2.390
Operationeel vastgoedresultaat	33.189	29.529
Algemene kosten van de vennootschap	-2.009	-1.453
Andere operationele opbrengsten en kosten		

WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) (in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	31.180	28.076
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-8	-16
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	765	5.537
Ander portefeuilleresultaat	266	10
Operationeel resultaat	32.203	33.607
Financiële opbrengsten	30	19
Netto interestkosten	-8.544	-9.120
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	631	-4.695
Andere financiële kosten	-30	-31
Financieel resultaat	-7.913	-13.827
Resultaat vóór belastingen	24.290	19.780
Belastingen	-653	-412
Nettoresultaat	23.637	19.368
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	23.637	19.368
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep)⁴	21.983	18.533
Resultaat op de portefeuille	1.023	5.531
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	631	-4.695

⁴ 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.

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.17	30.09.16
Aantal gewone aandelen in omloop	9.382.612	8.866.320
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.279.486	8.866.320
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ⁵	2,55	2,18
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	2,55	2,18
EPRA resultaat per aandeel (in €) ⁶	2,37	2,09

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

⁶ 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 2,34 EUR per aandeel per 30.09.2017 versus 2,09 EUR per aandeel per 30.09.2016.

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

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Nettoresultaat	23.637	19.368
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
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	2.980	4.692
GLOBAAL RESULTAAT	26.617	23.717

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Vaste activa	1.156.367	1.075.389
Goodwill		
Immateriële vaste activa	131	346
Vastgoedbeleggingen ⁷	1.152.551	1.071.361
Andere materiële vaste activa	2.137	2.134
Vorderingen financiële leasing	1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	518	518
Vlottende activa	17.910	11.948
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	6.572	5.691
Handelsvorderingen	3.101	938
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.915	3.160
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.762	978
Overlopende rekeningen	1.561	1.181
TOTAAL ACTIVA	1.174.278	1.087.338

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Eigen vermogen	536.175	514.970
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	536.175	514.970
Kapitaal	205.986	197.603
Uitgiftepremies	173.441	157.529
Reserves	133.110	107.702
Nettoresultaat van het boekjaar	23.637	52.136
Minderheidsbelangen		

⁷ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Verplichtingen	638.102	572.369
Langlopende verplichtingen	562.678	511.226
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	540.369	485.330
Kredietinstellingen	455.907	400.910
Andere	84.462	84.420
Andere langlopende financiële verplichtingen	22.309	25.896
Kortlopende verplichtingen	75.425	61.143
Kortlopende financiële schulden	53.635	30.909
Kredietinstellingen	38.635	30.909
Andere	15.000	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.702	11.976
Exit tax	4.155	4.327
Andere	10.547	7.649
Andere kortlopende verplichtingen	235	11.504
Overlopende rekeningen	6.852	6.754
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.174.278	1.087.338
SCHULDGRAAD	30.09.17	31.03.17
Schuldgraad ⁸	52,43%	50,26%
NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.17	31.03.17
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁹	57,15	57,17
EPRA NAW per aandeel ¹⁰	58,80	59,29
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	60,50	58,96

8 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).

9 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.

10 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.

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 2016	194.545	151.499	86.091	42.035	474.170
- Nettoresultaatverwerking 2015-2016					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			10.216	-10.216	
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			3.447	-3.447	
- Reclassificatie tussen reserves					
- Dividenden boekjaar 2015-2016				-28.372	-28.372
- Kapitaalverhoging					
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura					
- 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
Balans volgens IFRS op 31 maart 2017	197.603	157.529	107.702	52.136	514.970
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			13.610	-13.610	
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			8.799	-8.799	
- Reclassificatie tussen reserves					
- Dividenden boekjaar 2016-2017				-29.727	-29.727
- Kapitaalverhoging					
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	8.424	15.912			24.336
- Kosten van kapitaalverhoging	-41				-41
- Overige			19		19
- Globaal resultaat 30/09/2017			2.980	23.637	26.617
Balans volgens IFRS op 30 september 2017	205.986	173.441	133.110	23.637	536.175

* 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 afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
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 EPRA resultaat naar reserves							3.447	3.447
- Reclassificatie tussen reserves	-941	-498	1.439					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige				-155		-4.995	4.995	-155
- Globaal resultaat 30/09/2016				-343	-553	5.245		4.349
Balans volgens IFRS op 30 september 2016	133	101.446	13.411	-25.438	-6.109	-17.354	37.861	103.948
Balans volgens IFRS op 31 maart 2017	133	101.285	13.413	-26.703	-4.032	-14.253	37.861	107.702
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		13.610				-869	869	13.610
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							8.799	8.799
- Reclassificatie tussen reserves		-1.522	1.522					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige	1			14			4	19
- Globaal resultaat 30/09/2017				-5.238	616	2.364	5.238	2.980
Balans volgens IFRS op 30 september 2017	134	113.373	14.935	-31.927	-3.416	-12.758	52.771	133.110

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 €)	30.09.17	30.09.16
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	978	1.315
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	17.961	5.246
Operationeel resultaat	32.203	33.606
Betaalde interesten	-8.934	-9.154
Ontvangen interesten	0	3
Betaalde vennootschapsbelastingen	-253	-2.016
Ontvangen vennootschapsbelastingen	697	340
Andere	-76	-3.411
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:	-6.273	-304
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	170	121
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	-3	169
* Andere niet-kaselementen		
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.817	-5.305
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	16
- Ander portefeuilleresultaat		
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ¹¹	-631	4.695
* Andere		
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	597	-13.818
* Beweging van activa		
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	-2.159	-931
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	245	-2.451
- Overlopende rekeningen	-380	-488
- Activa op lange termijn		-1.024

¹¹ Zie pagina 36 : Indekkingen

KASTROOMOVERZICHT (vervolg) (in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
* Beweging van verplichtingen		
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.726	-9.345
- Andere kortlopende verplichtingen	67	212
- Overlopende rekeningen	98	209
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-63.200	-3.707
Aanschaffing van immateriële vaste activa	-36	-41
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-64.944	-3.419
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	1.898	4.701
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen		-4.834
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van andere materiële activa	-127	-114
Vervreemding van andere materiële activa	9	
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	48.021	14
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	85.500	224.088
- Afname van de financiële schulden	-7.735	-195.702
* Verandering in andere verplichtingen		
- Toename in andere verplichtingen	25	
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies		
- Kosten van kapitaalverhoging	-41	
- Andere		
* Dividend		
- Dividend van het vorige boekjaar	-29.728	-28.372
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	3.761	2.869

05. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2017 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 werd tot 31 maart 2017 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.

Vanaf 1 april 2017 wordt de impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van de afwaardering van deze geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Per 30 september 2017 werd op de manier -5,24 mio EUR in het resultaat opgenomen.

Met betrekking tot de fiscale tijdsverschillen tussen de lokale boekhouding en de geconsolideerde cijfers worden actieve en/of passieve latente belastingen geboekt. Deze worden geboekt via "ander portefeuilresultaat."

Voor het overige werden in deze verkorte tussentijdse jaarrekening dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 maart 2017.

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.

NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN KRACHT ZIJN IN 2017

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: IAS 7 Statement of cash flows – Amendments as result of the Disclosure initiative (1/1/2017); IAS 12 Income Taxes – Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses (1/1/2017).

GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2017

Retail Estates heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); Amendments resulting from Annual Improvements 2014-2016 Cycle (1/1/2018); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021).

IFRS 9 – Financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële

Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van een analyse van Retail Estates' situatie per 30 september 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en financiële leasevorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen en financiële leasevorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Retail Estates de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 15 voorziet een uniek en alles

omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Retail Estates zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Retail Estates vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel

onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Retail Estates ook hier geen materiële impact.

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking

van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Retail Estates nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Retail Estates de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.



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.

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.

Retail Estates maakt sinds huidig boekjaar onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland.

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €) 30.09.17	België	Nederland	Totaal
Huurinkomsten	34.702	1.533	36.235
Met verhuur verbonden kosten	-100	0	-100
Nettohuurresultaat	34.602	1.533	36.135
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.182	80	3.262
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.449	-135	-3.584
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-17	0	-17
Vastgoedresultaat	34.319	1.478	35.797
Technische kosten	-1.219	-55	-1.274
Commerciële kosten	-280	-5	-285
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-151	-9	-160
Beheerskosten vastgoed	-856	-40	-896
Andere vastgoedkosten	115	-107	8
Vastgoedkosten	-2.392	-215	-2.607
Operationeel vastgoedresultaat	31.926	1.263	33.189
Algemene kosten van de vennootschap	-1.983	-26	-2.009
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	29.944	1.236	31.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-8	0	-8
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.912	-5.147	765
Ander portefeuilleresultaat	-225	491	266
Operationeel resultaat	35.623	-3.420	32.203

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €) 30.09.17	België	Nederland	Totaal
Vastgoedbeleggingen ¹²	1.080.613	71.938	1.152.551
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	5.501	1.071	6.572

¹² Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

Retail Estates is actief in Nederland sinds juni 2017. Bijgevolg is er geen gesegmentrapportering met betrekking tot vorig boekjaar.

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 verbouwingswerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

VERDERE TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Verplichtingen	638.102	572.368
Uit te sluiten:	22.393	25.907
I. Langlopende verplichtingen	15.541	19.153
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	15.541	19.153
Uitgestelde belastingen		
II. Kortlopende verplichtingen	6.852	6.754
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Overlopende rekeningen	6.852	6.754
Totale schuldenlast	615.709	546.461
Netto vermindering schuldenlast		
Totaal activa	1.174.278	1.087.338
SCHULDGRAAD	52,43%	50,26%

PRINCIPE

Naar aanleiding van artikel 24 van het koninklijk besluit met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's), dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio

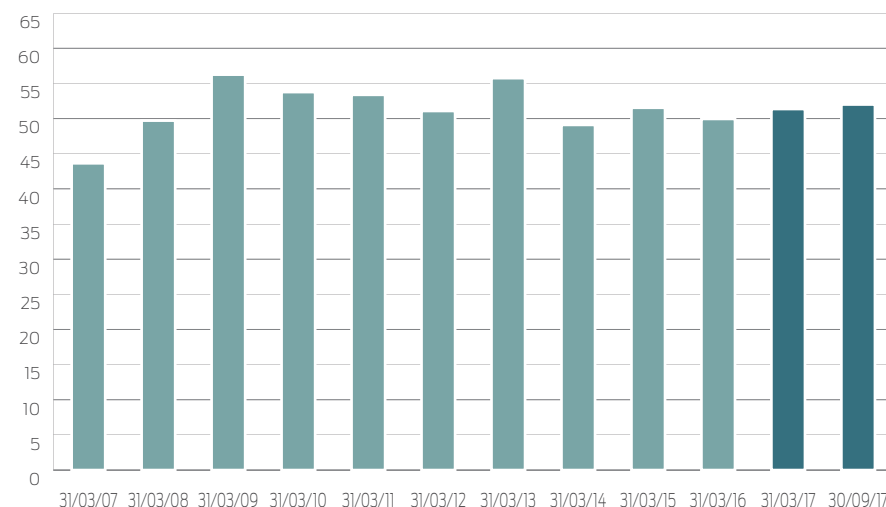
meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

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 2017-2018

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 rendement 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 52,43% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 222,14 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 2017 houdt rekening met volgende assumpties:

• verkopen derde kwartaal 2017-2018

Er zijn geen geplande desinvesteringen in het derde kwartaal.

• resultaat derde kwartaal 2017-2018

Het resultaat van het derde kwartaal zoals vermeld in het budget 2017-2018, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• geplande investeringen derde kwartaal 2017-2018

Er worden 2,85 mio EUR investeringen gepland in het derde kwartaal van het boekjaar 2017-2018.

Rekening houdend met de assumpties zoals hierboven vermeld, zou de schuldgraad per 31 december 2017 51,45% bedragen.

Er wordt tevens een projectie gemaakt van de schuldgraad op 31 maart 2018 (einde van het boekjaar). Deze projectie houdt rekening met volgende assumpties:

• **verkopen tweede semester 2017-2018**

Er zijn geen geplande desinvesteringen in het tweede semester.

• **resultaat tweede semester 2017-2018**

Het resultaat van het tweede semester zoals vermeld in het budget 2017-2018, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• **geplande investeringen tweede semester 2017-2018**

Er worden 11,84 mio EUR investeringen gepland in het tweede semester van het boekjaar 2017-2018, waarvan 8,99 mio EUR in het vierde kwartaal.

Rekening houdend met de bijkomende geplande investeringen en de winstverwachting voor het volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 maart 2018 50,85% 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 227,03 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 1,68% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 15,17 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 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, een parking en 9 grondpercelen van de site te Westende verkocht voor een netto verkoopprijs van 11,80 mio EUR. In het boekjaar 2016-2017 werden 7 winkelpanden, 3 parkings en 8 grondpercelen van de site te Westende verkocht voor een netto verkoopprijs van 9,72 mio EUR. Per 30 september 2017 werden panden gedesinvesteerd

voor een netto verkoopprijs van 1,89 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 €)	30.09.17	30.09.16
Op minder dan één jaar	77.676	65.177
Tussen één en vijf jaar	265.353	228.507
Op meer dan vijf jaar	369.750	360.812

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. Met betrekking tot de Belgische handelshuurcontracten doet dit 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 in België 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 vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd.

De Nederlandse huurovereenkomsten worden doorgaans afgesloten voor een periode van 5 jaar met een bijkomende optie voor opnieuw 5 jaar. De huurcontracten zijn opzegbaar door de huurder na 5 jaar mits inachtneming van een opzegperiode van 1 jaar. De huren worden maandelijks vooruitgefactureerd. Ze worden jaarlijks geïndexeerd.

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.

deze verkopen werd een beperkte minderwaarde gerealiseerd van -0,01 mio EUR.

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.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Voor meer informatie omtrent de acquisities, verwijzen wij naar hoofdstuk 1 van het activiteitenverslag.

Het voorbije halfjaar werden panden gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 1,89 mio EUR. Op

Investerings- en herwaarderingstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.17	31.03.17	30.09.17	31.03.17	30.09.17	31.03.17
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1.071.360	1.000.799	5.691	8.222	1.077.051	1.009.021
Verwerving d.m.v. aankoop of inbreng vastgoedvennootschappen	0	54.029			0	54.029
Geactiveerde financieringskosten	15	48			15	48
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	77.374	8.785	763	2	78.137	8.787
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop vastgoedbeleggingen		-5.374	-1.898	-3.806	-1.898	-9.180
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-2.029	-1.261	2.029	1.261	0	
Andere overdrachten						
Variatie in de reële waarde (+/-)	5.831	14.334	-12	12	5.819	14.346
Per einde van het semester/boekjaar	1.152.551	1.071.360	6.573	5.691	1.159.124	1.077.051
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	1.184.314	1.097.917	6.737	5.837	1.191.051	1.103.754

Projectontwikkelingen (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Saldo per einde van het vorige boekjaar	18.825	11.328
Aangroei in de loop van het semester/boekjaar	5.049	17.115
Oplevering in de loop van het semester/boekjaar	-372	-9.618
Per einde van het semester/boekjaar	23.502	18.825

OPDELING VOLGENS DE CONTRACTUELE VERVALDAGEN VAN DE KREDIETLIJNEN

Opdeling volgens de contractuele verval- dagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	455.907	400.510
Obligatielening	84.462	84.820
Subtotaal	540.369	485.330
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	38.635	30.909
Andere	15.000	0
Subtotaal	53.635	30.909
Totaal	594.004	516.239

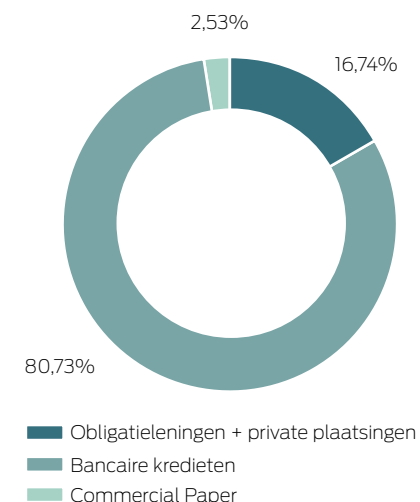
Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Tussen één en twee jaar	81.884	3.929
Tussen twee en vijf jaar	221.230	247.755
Meer dan vijf jaar	237.255	233.646

Structuur van de financiële schulden:

Op 30 september 2017 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 594,00 mio EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 494,54 mio traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn, gespreid over 7 banken
- 84,46 mio EUR obligatieleningen
- 15,00 mio EUR commercial paper

STRUCTUUR VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN



VERVALDAGEN

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van Retail Estates per 30 september 2017 bedraagt 4,33 jaar ten opzichte van 5,4 het jaar voordien. Op 30 september 2017 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 60,10 mio EUR.

INDEKKINGEN

78,84% van de 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 een opbrengst van 0,63 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft -2,36 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 +3,00 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2017 tot 30 september 2017.

De gewogen gemiddelde kost van de schulden van Retail Estates bedraagt 2,86% voor het eerste semester van 2017, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten.

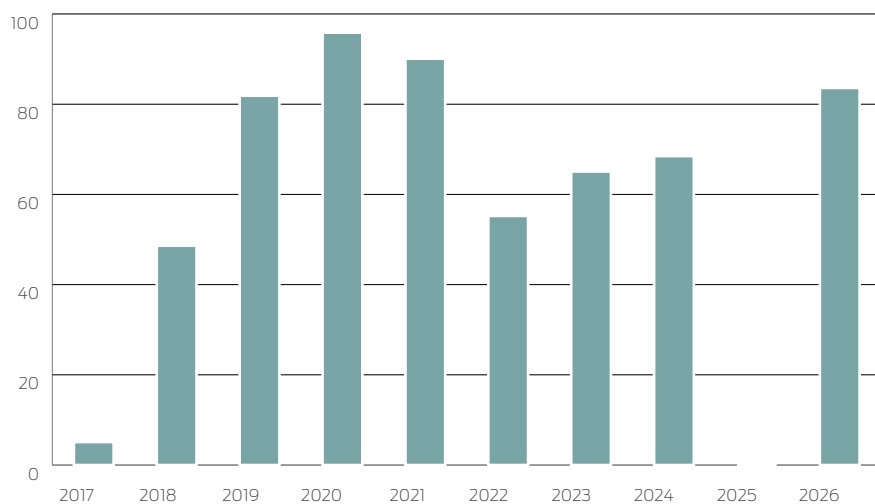
Gedurende het boekjaar 2016-2017 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 3,42%.

SCHULDGRAAD

De schuldgraad bedraagt 52,43%. Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

mio EUR

TE VERVALLEN KREDIETEN



FINanciële instrumenten

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum 30.09.2017 (in duizenden €)	Categorieën	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
I. Vaste activa				
Vorderingen financiële leasing	C	1.030	1.030	2
Leningen en vorderingen	A	518	518	2
II. Vlottende activa				
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	6.016	6.016	2
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	3.762	3.762	2
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans		11.326	11.326	
I. Langlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A			2
Kredietinstellingen	A	455.907	467.219	2
Andere	A	84.462	94.286	2
Overige langlopende verplichtingen	A			2
Overige financiële verplichtingen	C	22.309	22.309	2
II. Kortlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	53.635	53.991	2
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	14.937	14.937	2/3
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		631.250	652.742	



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 ¹³ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ¹³ (in duizenden €)	Huurinkomsten ¹⁴ (in duizenden €)	Deelnemingspercentage
Blovan nv	178	4.639	150	50%
Coöperatieve Leiderdorp Invest			10	100%
Finsbury Properties nv				100%
Foncière de la Station Vervietoise bvba		1.383		100% door Retail Warehousing Invest nv
Hainaut Retail Invest nv		39.205	1.217	100%
Heerzele nv		9.756	64	51%
Retail Warehousing Invest nv				78,23% door Retail Estates nv 21,15% door RWI Invest nv 0,62% door Finsbury Properties nv
	4.250	97.931	1.843	
Retail Estates Nederland		71.938	1.523	100%
RWI Invest nv				100%

¹³ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2017).

¹⁴ Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.



MINDERHEIDSBELANGEN

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.

BLOVAN NV

Retail Estates nv heeft op 31 januari 2017 een belang verworven (50%) in een vastgoedvennootschap Blovan nv die eigenaar is van een semi-logistiek pand te Wetteren dat in gebruik is

voor een business to business handel.

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 Blovan 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 langlopende verplichtingen bedraagt 6,77 mio EUR.

06. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2017

INLEIDING

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen op 30 september 2017, bestaande uit de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening en het overzicht van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde balans, het verkort geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort 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, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze 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 dat 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 2017 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten zijn

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,
20 november 2017

**De Commissaris van
Retail Estates NV
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba**

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



VERSLAG VAN HET AANDEEL

04

01	OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES	45
02	MARKTKAPITALISATIE	46
03	DIVIDEND EN RENDEMENT	46
04	FINANCIËLE KALENDER	47





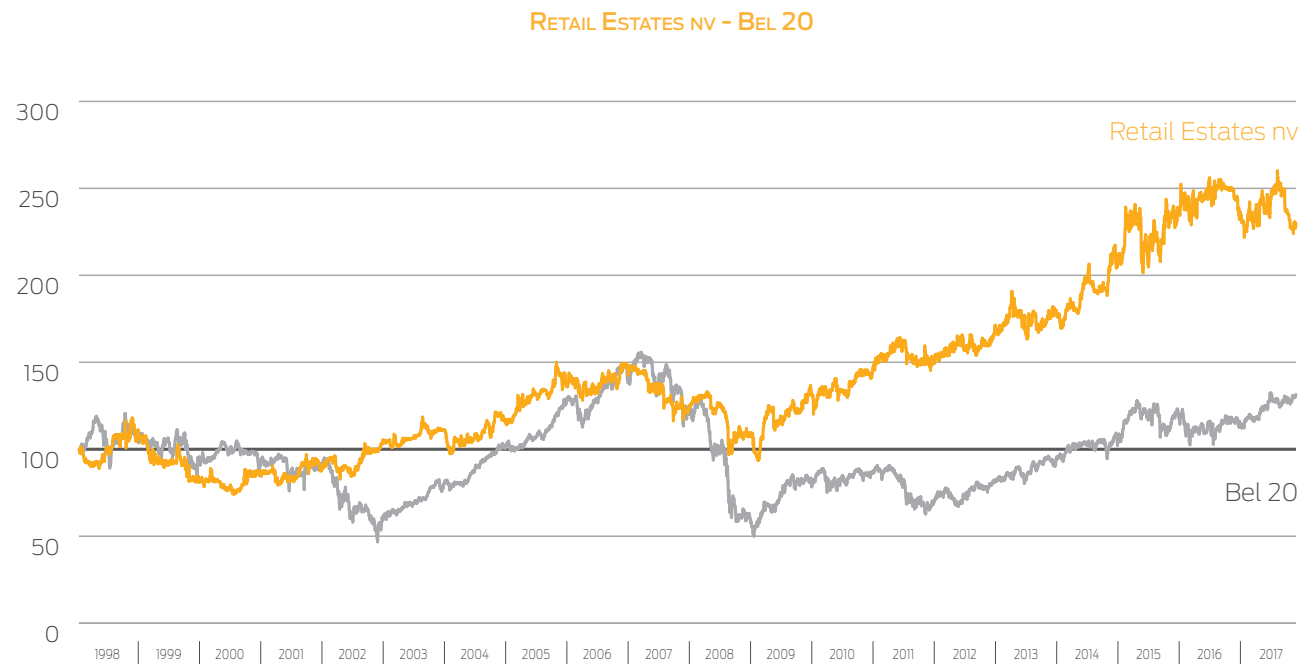
“ Het aandeel Retail Estates steeg over deze periode met 133,46% ten opzichte van een stijging van de BEL 20 met 34,96%.”

01

OVERZICHT VAN DE
BEURSPRESTATIES

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2017-2018 schommelde de beurskoers tussen 71,65 EUR en 83,17 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 133,46% en de BEL 20 met 34,96%. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedraagt 77,17 EUR.

“ De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedraagt 77,17 EUR. ”



02

MARKTKAPITALISATIE

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext. De marktkapitalisatie bedraagt 690,65 mio EUR op 30 september 2017.

03

DIVIDEND EN RENDEMENT

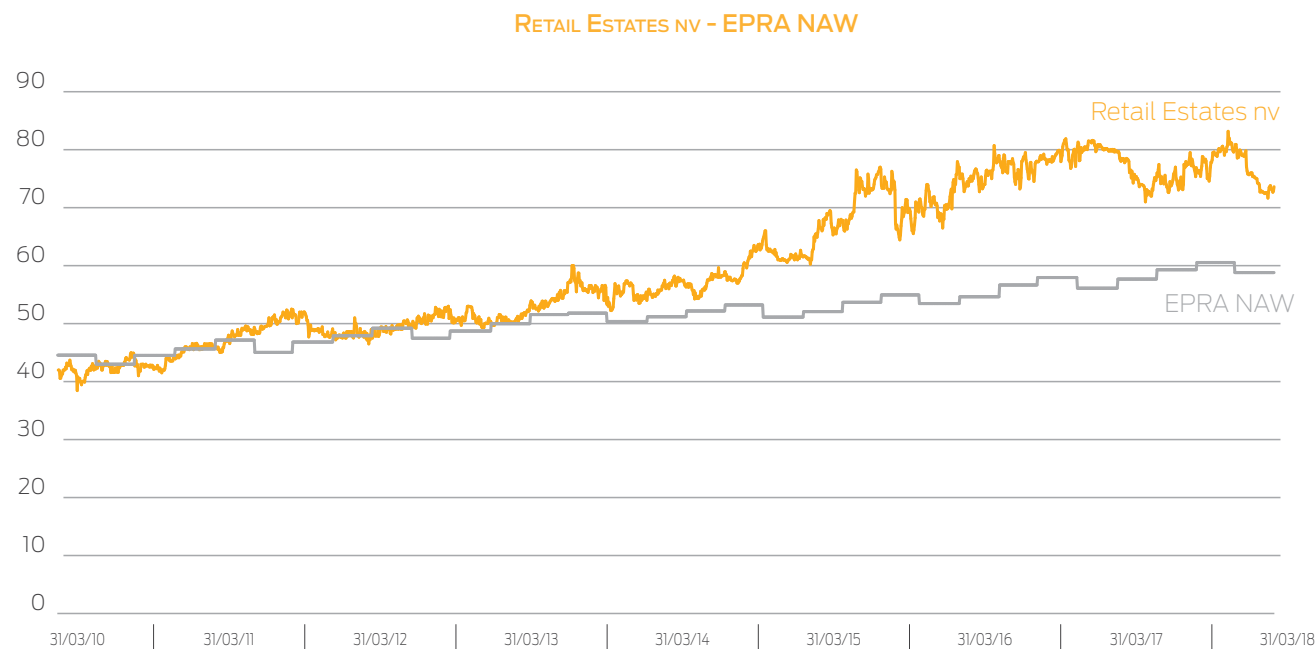
De nettoactiefwaarde (EPRA NAW) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 58,80 EUR.

De evolutie van de nettoactiefwaarde is te verklaren door de daling van het resultaat op de portefeuille enerzijds en de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016-2017 anderzijds.

MARKTKAPITALISATIE
(in mio EUR)



NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.17	31.03.17	30.09.16
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹⁵	57,15	57,17	52,94
EPRA NAW per aandeel ¹⁶	58,80	59,29	56,11
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	60,50	58,96	57,31
Brutodividend		3,30	
Nettodividend		2,31	
Beurskoers op afsluitingsdatum	73,61	76,90	79,59



O4

FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2017-2018	19 februari 2018
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2017-2018	18 mei 2018
Algemene vergadering	23 juli 2018
Ex-coupon datum dividend	25 juli 2018
Betaalbaarstelling dividend	27 juli 2018



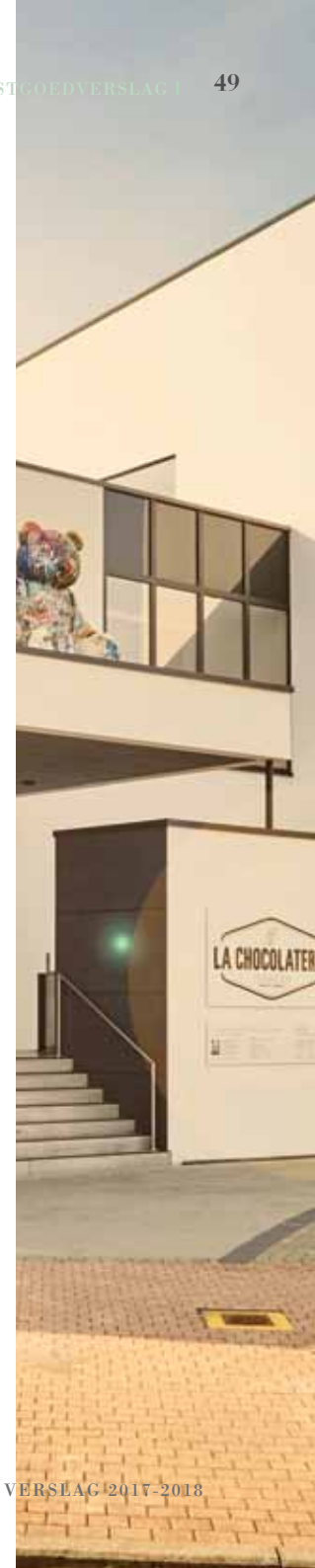
DARCIS
CHOCOLATERIE

LA CHOCOLATERIE

FASTGOED- VERSLAG

05

01	VERSLAGEN VAN DE FASTGOEDDESKUNDIGEN	51
02	TOELICHTING	53
03	HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS	54
04	ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW	54



“De Belgische winkelmarkt in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit, zowel langs investeerderszijde als bij de huurders”



WAARDETOENAME VAN DE PANDEN OP TOPLOCATIES

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels'. Op 18 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 30 september 2017 bestaat uit 724 panden, goed voor een bruto bebouwde winkelloppervlakte van 837.763 m². De reële waarde bedraagt 1.152,55 mio EUR.

WAARDERING PER 30 SEPTEMBER 2017

01

VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Retail Estates nv doet beroep op Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim 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

2017 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 genoeg u onze update per 30 september 2017 van de waardering van de Retail Estates portefeuille + Distri-Land + Hainaut Retail Invest NV 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 2013, 2014, 2015 en Q1 2016.

Voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten overeenkomende met 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 30.09.2017 een **investeringswaarde** (incl. correcties) van 463,49 mio EUR en een **reële waarde** van 452,19 mio EUR. De investeringswaarde is gestegen met 0,24% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft **Retail Estates** een rendement van 6,65%.

De portefeuille van **Immobilière Distri-Land NV** heeft op 30.09.2017 een **investeringswaarde** (incl. correcties) van 18,11 mio EUR en een **reële waarde** van 17,66 mio EUR. De investeringswaarde is gedaald met 0,06% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft **Immobilière Distri-Land NV** een rendement van 7,05%.

De portefeuille van **Hainaut Retail Invest NV** heeft op 30.09.2017 een **investeringswaarde** (incl. correcties) van 37,91 mio EUR en een **reële waarde** van 36,98 mio EUR. De investeringswaarde is gestegen met 0,19% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft

Hainaut Retail Invest NV een rendement van 6,43%”.

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE België van 30 september 2017 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Dit verslag vermeldt onder andere het volgende:

Bij de waardering van de gebouwen hebben we gebruik gemaakt van de volgende waarderingmethoden :

Methode 1: Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van vergelijkingspunten.

Er werd een correctie gemaakt voor het verschil tussen de geschatte markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten:

Indien de geschatte markthuur-

waarde hoger is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten tot het einde van de lopende huurperiode.

Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de actuele huurinkomsten voor de periode tot het einde van de 3-jaarlijkse opzegmogelijkheid van de huurder.

Methode 2: Waardering op basis van de actualisering van inkomsten

Deze methode wordt gebruikt voor de panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten.

Bij deze methode wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor

de periode tot het einde van deze erfpacht of opstalovereenkomst.

De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.

De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **566,29 mio EUR** en de **reële waarde** op **552,47 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 37,11 mio EUR wat een brutorendement van 6,53% vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN STADIM

Het verslag van Stadim van 30 september 2017 heeft betrekking op een semi-logistiek complex. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 4,75 mio EUR en de reële waarde op 4,64 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,33 mio EUR, wat een brutorendement van 6,80% vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN CBRE NL

Het verslag van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. van 30 september 2017 heeft betrekking op de onroerende goederen van Retail Estates Nederland B.V. in Nederland.

Voor het bepalen van de marktwaarde van de onroerende goederen van Retail Estates Nederland B.V. in Nederland wordt de actuele basisjaarhuur gekapitaliseerd met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement). In deze berekening wordt rekening gehouden met eventuele correcties zoals leegstandperiode en huurvrij periodes. Bij het bepalen van het BAR hebben wij rekening gehouden met de locatie, uitstraling van het gebouw, gemiddelde resterende huurtermijn van de contracten en kredietwaardigheid van de huurders op het moment van taxatie. In het geval van een over- of onderhuursituatie hebben wij de huurwaarde gekapitaliseerd met het BAR.

De marktwaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 73.035.000 EUR. Deze

panden vertegenwoordigen een huurincasso van 5.483.000 EUR wat een bruto rendement van 7,51% vertegenwoordigt.

02

TOELICHTING

BELGIË

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 pan-

den (retailclusters). Solitaire panden zijn in trek bij voedingssupermarkten voor zover ze in goed bevolkte woon-gebieden gelegen zijn.

NEDERLAND

We verwijzen naar pag. 7-8 van dit halfjaarverslag.

03

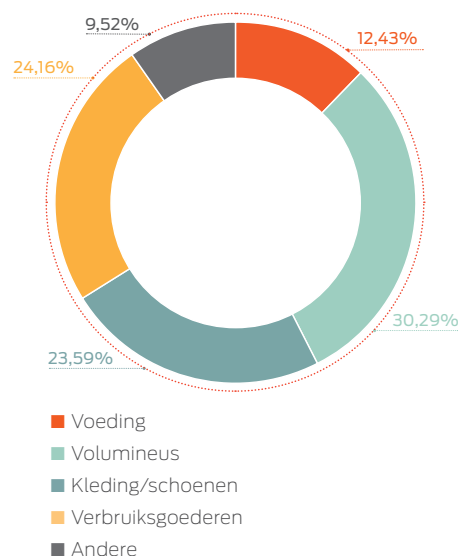
HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDEURS ¹⁶

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (23,59%, tegenover 26,57% op 31 maart 2017) samen met de retailers in verbruiksgoederen 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.

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 30,29% (24,73% op 31 maart 2017).

HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDEURS



¹⁶ De taartdiagrammen 'handelsactiviteit van de huurders' en 'type gebouw' geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2017.

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.

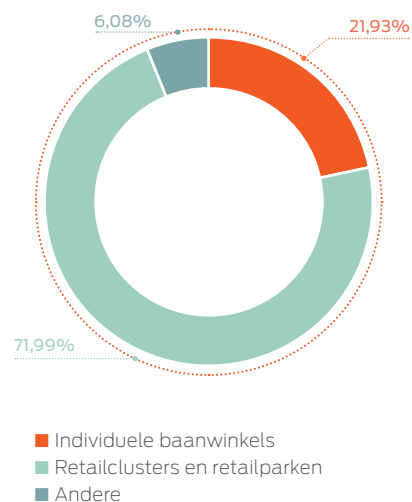
Retailparken bestaan uit winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken

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.

TYPE GEBOUW



SAMENVATTING KERNCIJFERS

	RETAIL ESTATES	
	30.09.17	31.03.17
Geschatte reële waarde ¹⁷ (in €)	1.152.551.000	1.071.361.000
Rendement (investeringswaarde)	6,68%	6,60%
Contractuele huurprijzen (in €)	77.139.726	70.522.410
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	78.677.852	71.406.658
Totaal m² in portefeuille	837.763	748.136
Aantal panden	724	668
Bezettingsgraad	98,21%	98,13%
Totaal m² in ontwikkeling	12.544	9.742

¹⁷ 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 2017.





DIVERSEN

O6

01	LEXICON - ALGEMEEN	59
02	ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	60
03	EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN	63





01

LEXICON - ALGEMEEN

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.

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 2017 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. Al 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 zijn een 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.

INSTITUTIONELE BELEGGER

Onderneming die zich beroepsmatig bezighoudt met de belegging van middelen die haar door derden om uiteenlopende redenen zijn toevertrouwd. Vb: pensioenfondsen, beleggingsfondsen,...

“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.

MARKTKAPITALISATIE

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

NETTODIVIDEND

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% 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 concurrentie. Vanuit het

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

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.

02

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

BEGRIPPENLIJST

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.

Doel:

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).

Definitie:

Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.

Doel:

Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE**Definitie:**

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'.

Doel:

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**Definitie:**

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

Doel:

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**
Definitie:

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.

Doel:

Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.

RECONCILIATIE TABELLEN**OPERATIONELE MARGE**

(in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	31.180	28.076
Nettohuurresultaat (B)	36.135	32.211
Operationele marge (A/B)	86,29%	87,16%

FINANCIEEL RESULTAAT**(BUITEN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA)**

(in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Financieel resultaat (A)	-7.913	-13.827
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	631	-4.695
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-8.544	-9.132

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

(in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	-8	-16
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	765	5.537
Ander portefeuilleresultaat (D)	266	10
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	1.023	5.531



GEWOGEN GEMIDDELDE INTERESTKOST

(in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	8.054	8.623
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (B)	554.343	489.517
Gewogen gemiddelde interestkost (A/B)	2,86%	3,47%

NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (INVESTERINGSWAARDE) EXCLUSIEF DIVIDEND EXCLUSIEF DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

(in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (A)	536.175	514.970
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-31.927	-26.703
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-15.541	-19.153
Vooropgesteld brutodividend (D)	15.950	29.727
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	9.382.612	9.008.208
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	60,50	58,96

O3

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

	Definities	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	21.983	2,37
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	551.716	58,80
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	536.175	57,15
	Definities		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		6,73%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals getrapte huurprijzen		6,73%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		1,95%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond		12,77%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond		12,32%

EPRA Resultaat	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	23.637
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)	1.031
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-8
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	631
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	
EPRA resultaat (groepsaandeel)	21.983
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	2,37

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	536.175
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	57,15
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten	
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	536.175
Uit te sluiten:	
Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.541
EPRA NAW (groepsaandeel)	551.716
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	58,80

EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	551.716
Toe te voegen:	
Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.541
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	536.175
EPRA NNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	57,15

EPRA Netto Initieel Rendement		EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1.152.551
Transactiekosten		31.763
Investeringswaarde		1.184.314
Projectontwikkelingen		23.502
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1.160.812
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		78.678
Vastgoedkosten		-584
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	78.093
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	78.093
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,73%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,73%

EPRA Huurleegstand	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	1.538
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	78.678
EPRA Huurleegstand	1,95%

EPRA Cost Ratio	EUR/1000
Algemene kosten	2.009
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-3
Te betalen huren op gehuurde grond	103
Vastgoedkosten	2.607
Verminderd met:	
Te betalen huren op gehuurde grond	-103
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	4.613
Leegstandskosten	-160
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	4.453
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	36.132
	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	12,77%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	12,32%

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare gereglementeerde 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-Woluwedal 18 te 1932 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 30.09.2017:	211.112.425,36 EUR
Aantal aandelen per 30.09.2017:	9.382.612
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2017:	Investeringswaarde 1.184,31 mio EUR - reële waarde 1.152,55 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim
Aantal panden per 30.09.2017:	724
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities & De Groof 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