

IN RETAIL WE TRUST



Periodieke verklaring – geregementeerde informatie
Ternat, 27 juli 2018

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

EERSTE KWARTAAL 2018-2019¹ (afgesloten per 30.06.2018)

EPRA RESULTAAT² VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR
2018-2019 STIJGT MET 38,92% TOT 14,47 MIO EUR

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE (INCUSIEF
PROJECTONTWIKKELINGEN) BEDRAAGT OP 30 JUNI 2018 1.377,25 MIO
EUR.

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

² Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend : nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET EERSTE KWARTAAL 2018-2019

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad³

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 23,08 mio EUR, wat een stijging met 33,67% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2017-2018. Deze stijging is vooral het gevolg van de acquisities in de loop van het vorig boekjaar, met name de investeringen in Nederland.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedraagt op 30 juni 2018 98,31% ten opzichte van 98,13% op 31 maart 2018.

1.2 Reële waarde⁴ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 30 juni 2018 bedraagt 1.377,25 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 27,88 mio EUR (+2,07%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2018 (1.349,37 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste kwartaal en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt -0,94 mio EUR en bestaat uit een positieve variatie op vastgoedbeleggingen ten belope van 3,48 mio EUR en een negatieve variatie ten belope van -4,42 mio EUR. De negatieve variatie is vooral het effect van de afwaardering van de transactiekosten voor bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen naar aanleiding van de aankoop van het retailpark in Spijkenisse.

1.3 Investerings - winkelparken

Retail Estates heeft op 30 april een retailpark aangekocht in Spijkenisse aan de rand van Rotterdam. Rotterdam is één van de 4 grootsteden die samen de “Randstad Holland” uitmaken. Het retailpark bestaat uit 23 winkelpanden en 1 horeca zaak die samen een bebouwde oppervlakte van 28.273 m² vertegenwoordigen. De totale investering bedraagt 47,20 mio EUR en levert een netto huur van 3,11 mio EUR op, wat een aanvangsrendement van 6,53% oplevert. De fair value van deze investering bedraagt volgens de aangestelde vastgoeddeskundige 43,30 mio EUR.

³ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁴ 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 2017-2018).

1.4 Desinvesteringen

Op 15 juni 2018 heeft Retail Estates zijn retailpark te **Zwolle** (Nederland) verkocht aan een institutionele belegger voor een totale verkoopopbrengst van circa 27,60 mio EUR. Hierdoor recupereert ze de volledige investering (inclusief transactiekosten) die ze in december 2017 realiseerde in het kader van de verwerving van de portefeuille retailparken van CBRE Global Investors. De fair value van het verkochte retailpark (dus exclusief transactiekosten) bedroeg per 31 maart jl. 26,62 mio. De verkoop resulteert dan ook in een meerwaarde van 0,98 mio EUR. Het retailpark leverde op jaarbasis een huuropbrengst van circa 2 mio EUR op.

Tevens werd op 15 juni jl. een solitair winkelpand te **Spa** (België) verkocht aan een retailer voor een totale verkoopopbrengst van 0,90 mio. Het pand was verhuurd aan Brantano sinds de aankoop in 2003. De actuele huuropbrengst bedroeg 0,07 mio EUR op jaarbasis. De verkoop resulteert in een meerwaarde van 0,03 mio EUR.

Op 29 mei jl. werd een retailpark te **Péruwelz** (België) verkocht aan een institutionele belegger voor een verkoopopbrengst van 10 mio EUR. Het vertegenwoordigde een huuropbrengst van 0,69 mio EUR op jaarbasis. De fair value value per 31 maart bedroeg 10,16 mio EUR. De verkoop resulteerde in een minwaarde van -0,43 mio EUR, hoofdzakelijk te verklaren door de transactiekosten.

1.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 23 juli keurde de algemene vergadering van aandeelhouders het dividend over het boekjaar 2017-2018 goed zijnde 3,60 EUR bruto per aandeel. De ex-datum van het dividend is 27 juli 2018, de betaalbaarstelling is 31 juli 2018.

2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2018

2.1 EPRA Resultaat en netto resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 30 juni 2018 tot 14,47 mio EUR tegenover 10,41 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2017-2018. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2018, zijnde 10.824.470. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,34 EUR op 30 juni 2018, ten opzichte van 1,13 EUR op 30 juni 2017 (op basis van het toenmalig gewogen gemiddelde aantal aandelen van 9.175.227).

Het nettoresultaat bedraagt op 30 juni 2018 11,51 mio EUR en bevat het EPRA resultaat, (14,47 mio EUR) de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (-0,94 mio

EUR, zie supra), het resultaat op de verkopen (+0,58 mio EUR, zie supra) en de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (-2,60 mio EUR). Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken heeft Retail Estates zeer voorzichtige indekkingen genomen ('cash flow hedges') waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoeten wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Het betreft een niet-gerealiseerd en non-cash item.

2.2 Gewogen gemiddelde intrestkost⁵

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 juni 2018 2,34%, ten opzichte van 2,62% op 31 maart 2018 en 3,02% op 30 juni 2017 en is het gevolg van de kredietherschikkingen van het afgelopen boekjaar. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers en met een commercial paper programma (integraal gedekt door back-up lijnen). De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 5,67 jaar.

2.3 Gegevens per aandeel

	30.06.2018	31.03.2018
Aantal aandelen in omloop	11.387.593	9.489.661
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	10.824.470	9.331.494
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	61,59	59,89
EPRA NAW ⁷	62,96	61,33
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	62,42	61,73
	30.06.2018	30.06.2017

⁵ De intrestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

⁶ Deze nettoactiefwaarde is inclusief dividend en bevat zowel het dividend van het eerste kwartaal van boekjaar 2018-2019 als het dividend van het boekjaar 2017-2018 dat wordt uitgekeerd op 31 juli 2018.

⁷ ERPA NAW wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen

	30.06.2018	31.03.2018
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,34	1,13
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	1,27	1,11

2.4 Schuldgraad

Per 30 juni 2018 bedraagt de schuldgraad 48,71%, ten opzichte van 57,57% op 31 maart 2018. De daling is het gevolg van de kapitaalverhoging die afgerond werd op 25 april 2018 ten belope van 123,37 mio EUR door uitgifte van 1.897.932 aandelen.

47,20 mio EUR werd aangewend voor de aankoop van het retailpark in Spijkenisse, aan de rand van Rotterdam. Het saldo werd – in een eerste fase- gebruikt om de financiële schuld te verminderen.

3. VOORUITZICHTEN

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

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 3,80 EUR bruto per aandeel. Ten opzichte van het boekjaar 2017-2018 houdt dit een stijging in van het dividend met 5,56%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele bezettingsgraad en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2018-2019	16 november 2018
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2018-2019	17 mei 2019

OVER RETAIL ESTATES NV

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

Per 30 juni 2018 heeft Retail Estates nv 829 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 969.341 m². De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2018 98,31% ten opzichte van 98,13% op 31 maart 2018.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2018 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.377,25 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. Op 30 juni 2018 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 868,87 mio EUR.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

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

Ternat, 27 juli 2018

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen:

Retail Estates nv, Jan De Nys – CEO, tel. +32 2/568 10 20 – +32 475/27 84 12

Retail Estates nv, Kara De Smet – CFO, tel. +32 2/568 10 20 – +32 496/57 83 58



IN RETAIL WE TRUST



RETAIL ESTATES NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 - B-1740 Ternat

RPR Brussel

BTW BE 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com

www.retailestates.com