

IN RETAIL WE TRUST



Periodieke verklaring – geregementeerde informatie
Ternat, 18 mei 2018

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN

AANGROEI VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT 1.349,37 MIO EUR (+25,95%)

EPRA RESULTAAT STIJGT TOT 47,90 MIO EUR (+22,46%)

VOOROPGESTELD DIVIDEND BEDRAAGT 3,6 EUR PER AANDEEL (+ 9,09%
T.O.V. VORIG BOEKJAAR)

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (98,11%).

JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01.04.2017 TOT EN MET 31.03.2018

1. SAMENVATTING

- Investerings gedurende het boekjaar van 311,04mio EUR in panden en ontwikkelingen voor eigen rekening. Desinvesteringen voor een netto verkoopprijs van 7,64 mio EUR.
- Verdere daling van de gewogen gemiddelde intrestvoet naar 2,62% (3,42% per 31 maart 2017).
- EPRA resultaat bedraagt 47,90 mio EUR (+ 22,46%) per aandeel 5,13 EUR
- Vooropgesteld dividend per aandeel wordt gehandhaafd op 3,6 EUR (+ 9,09%)
- Succesvolle plaatsing nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging voor een totaalbedrag van 123,36 mio EUR na balansdatum
- Aankoop nieuw Retailpark in Randstad Nederland na balansdatum

2. OPERATIONELE ACTIVITEITEN

2.1 Acquisities en desinvesteringen

Investerings – winkelparken

Retail Estates breidde het afgelopen boekjaar haar investeringen uit naar Nederland door de aankoop van 8 retailparken. Deze retailparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven. Zij tellen in totaal 134 winkelruimtes. De investeringen sub A tot E (hierna) vonden plaats eind juni 2017, de investeringen sub F tot H (hierna) werden verworven in de tweede helft van december 2017. Begin maart 2018 werden twee winkels verworven die grenzen aan het in december 2017 verworven retailpark te Cruquius.

De investering is gespreid over de volgende locaties:

A. Apeldoorn retailpark Het Rietveld¹ (provincie Gelderland)

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

B. Middelburg retailpark De Mortiere¹ (provincie Zeeland)

Retail Estates verwierf 12 winkelruimtes met een winkeloppervlakte van 19.730m² in een retailpark van circa 40.000m² dat overigens nog een aantal “big box”winkels bevat. In de

¹ Zie persbericht van 3 juli 2017

winkelruimtes die Retail Estates verwierf zijn enkel filiaalbedrijven gevestigd waaronder Kwantum, Leen Bakker, Swiss Sense, BCC, Beter Bed, Bruynzeel Keukens en Perry Sport.

C. Veenendaal¹ (provincie Utrecht)

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

D. Roosendaal¹ (provincie Noord-Brabant)

Het retailpark Oostplein telt 10 winkelruimtes met een winkeloppervlakte 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.

E. Alphen aan den Rijn¹ (provincie Zuid Holland)

Het retailpark Euromarkt telt 13 winkelruimtes met een winkeloppervlakte 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”).

Tevens werden in de marge van deze transacties 7 winkelruimtes verworven in het retailpark Meubelplein te Leiderdorp met een totale winkeloppervlakte van 5.898m² waaronder een leegstaande winkel van 2.668m² en twee precare verhuringen m.b.t. 1.409m² winkeloppervlakte.

F. Heerlen² (Provincie Limburg)

Woonboulevard Heerlen heeft meer dan 50 gespecialiseerde winkels en is één van de grootste winkelboulevards van Europa. Het park bestaat uit twee delen: Plein 1 en Plein 2 en heeft een uitstekende toegankelijkheid vanaf de A76 snelweg. De A76 strekt zich uit van de Belgische tot de Duitse grens, wat het winkelpark toegankelijk maakt voor Duitse en Belgische bezoekers. Het verzorgingsgebied beslaat 1,3 mio inwoners. Heerlen 1 bestaat uit 21 winkelpanden voor 39.891 m², Heerlen 2 bestaat uit 26 winkelpanden voor 35.023 m².

G. Cruquius² (Haarlemmermeer – Provincie Noord-Holland)

Cruquius Boulevard, met een oppervlakte van circa 35.000 m² en 25 huurders, gaat door zijn grote concentratie aan huurders en aantrekkelijke klantenzone door als de absolute toplocatie van Nederland. Het maakt deel uit van een winkelzone die in het totaal 88.650 m² winkeloppervlakte bedraagt. In de onmiddellijke omgeving liggen grote stedelijke centra zoals Haarlem, Hoofddorp en Amsterdam en residentiële zones met de hoogste koopkracht van Nederland. Het verzorgingsgebied telt 1,7 mio inwoners. In de marge van deze transactie werd begin maart 2018 bijkomend twee verhuurde winkelpanden aangeschaft in Cruquius. Deze twee winkelpanden vertegenwoordigen een winkeloppervlakte van 6.397 m² en zijn in gebruik als verkooppunten in DIY-producten onder de handelsnaam van respectievelijk Praxis en Gamma. De totale investering bedraagt 9 mio EUR wat ten opzichte van de netto

² Zie persbericht van 22 december 2017

huur van 0,61 mio EUR een aanvangsrendement van 6.78% vertegenwoordigt. De fair value bedraagt volgens de vastgoeddeskundige 8,6 mio EUR.

H. Zwolle² (Provincie Gelderland)

Dit retailpark van 24.721 m2 met 11 huurders ligt aan de afrit van de snelweg vlak bij de stad Zwolle met haar 125.000 inwoners. Het is het enige retailpark in de ruime regio en een stabiele waarde.

Deze investeringen werd gestructureerd door aankoop van het vastgoed via verschillende nieuw opgerichte dochtervennootschappen (4 in totaal). De financiering van deze transactie gebeurde door intercompany financiering na opname van bankleningen door Retail Estates nv.

Libramont & Jemeppe-sur-Sambre³

Op 31 oktober 2017 heeft Retail Estates de exclusieve controle verworven over de vennootschap Librajem BVBA (voorheen Prometra BVBA). Deze vennootschap is eigenaar van 2 winkelruimtes in Libramont en 1 in Jemeppe-sur-Sambre.

La Louvière

Op 5 februari werd 50% van de aandelen verworven over NS Properties BVBA voor een bedrag van 1.188.293,21 EUR.

De vennootschap bezit 1 winkelpand in La Louvière dat aansluit bij de bestaande portefeuille van Retail Estates.

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

Projectontwikkeling

Op 31 maart 2018 is het totaalbedrag van de projectontwikkelingen EUR 24,98 mio. We onderscheiden 3 soorten projecten: speculatieve grondposities (de zogenaamde “landbank”), deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 31 maart bedroegen de speculatieve grondposities EUR 5,14 mio, de projecten in aanvraag EUR 13,83 mio en de projecten in uitvoering EUR 6,01 mio.

³ Zie persbericht van 19 februari 2018

A. Projecten in aanvraag – overzicht van de belangrijkste projecten

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te Wetteren met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte van 10.423m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten uit de wijde omgeving. Retail Estates NV heeft op 30 augustus 2016 de controle verworven (51%) over de vastgoedvennootschap Heerzele nv die eigenaar is van een onroerend aangrenzend goed te Wetteren. Na het bekomen van de nodige vergunningen wenst Retail Estates de uitbreiding van zijn retailpark te realiseren. De totale operatie bestaat in de creatie van circa 9.000 m² bruto winkeloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking en een verwachte totale investering van EUR 14,40 mio. De verwachte realisatie van dit project is september 2019.

Verder wenst te vennootschap te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid en dit voor haar eigen rekening ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 12 mio EUR en zal bestaan uit de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m². De realisatie wordt verwacht tegen juni 2019.

B. Projecten in uitvoering – overzicht van de belangrijkste investeringen in ontwikkelingen voor eigen rekening

- Project op maat voor Aldi in Nijvel: Er wordt voor Aldi op maat gebouwd (2000 m²). Deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkeloppervlakte met ondergrondse parking en roltapijten. De totale bijkomende investering zal EUR 2,53 mio bedragen. Hiervan zal nog 1,97 mio EUR geïnvesteerd worden in het boekjaar dat start op 01 april 2018.
- Project op maat voor Aldi in Tienen: Deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkeloppervlakte met ondergrondse parking en roltapijten. De totale bijkomende investering zal EUR 0,40 mio bedragen.
- Uitbreiding van een bestaand winkelpark met 9.500 m² in Frameries. Het bestaande retailpark is een recent gebouwd complex dat in een dicht bevolkte regio tussen Mons (Bergen) en de Franse grens uitgebouwd werd tot een sterke aantrekkingspool. De 8 winkels die sinds 2012 geopend werden vertegenwoordigen ca. 10.000 m² winkeloppervlakte. Retail Estates heeft de aangrenzende projectgronden verworven en zal de resterende 9.500 m² realiseren in de komende 8 maanden.
- Uitbreiding van het winkelpark van de Vennootschap in Barchon: er zal circa 1.000 m² bijgebouwd worden voor 1 of 2 extra winkelunits. Dit project werd opgestart in juni 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 0,74 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,10 mio investeringen verwacht.
- Uitbreiding en vernieuwing van een winkeloppervlakte van 2.000 m² in Gentbrugge voor Brantano. Dit project heeft een aanvang genomen in februari 2018. Er werd voor dit project reeds EUR 0,36 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 0,86 mio investeringen verwacht.

- Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte investering voor deze projecten bedraagt EUR 0,64 mio.

De totale nog te verwachten investering van de bovenstaande projecten bedraagt EUR 16,74 mio.

C. Oplevering projecten

In het derde kwartaal van het boekjaar 2017/2018 werd het project in Braine L'Alleud opgeleverd. Het betrof een opfrissing van het bestaande retail park in Braine L'Alleud waarbij een face lift werd gegeven aan het volledige park. Eerder dit boekjaar werd ook reeds het project in Ath opgeleverd. De totale investering bedroeg EUR 2,85 mio. De reële waarde van het project in Braine bedroeg bij oplevering 2,41 mio EUR. De reële waarde van het project in Ath bedroeg 0,45 mio EUR.

Optimalisatie vastgoedportefeuille

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

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

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

Desinvesteringen

Het voorbije boekjaar werd gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 7,64 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een meerwaarde gerealiseerd van 0,09 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.

Investeringsconclusie

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2017-2018 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 309,39 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 8,50 mio EUR in boekjaar 2017-2018 als gevolg van deze investeringen en dalen met 0,25 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2017 zouden de huurinkomsten met 20,08 mio EUR gestegen zijn.

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

2.2 Beheer van de portefeuille

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 98,11%.

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

Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben 3 kleinere KMO-huurders het faillissement aangevraagd. Voor de oninbare vorderingen werden de nodige voorzieningen aangelegd.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 1,93 mio EUR. 0,16 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - en de niet-ervallen vorderingen, is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 9,86% (0,25 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2018.

Schadegevallen

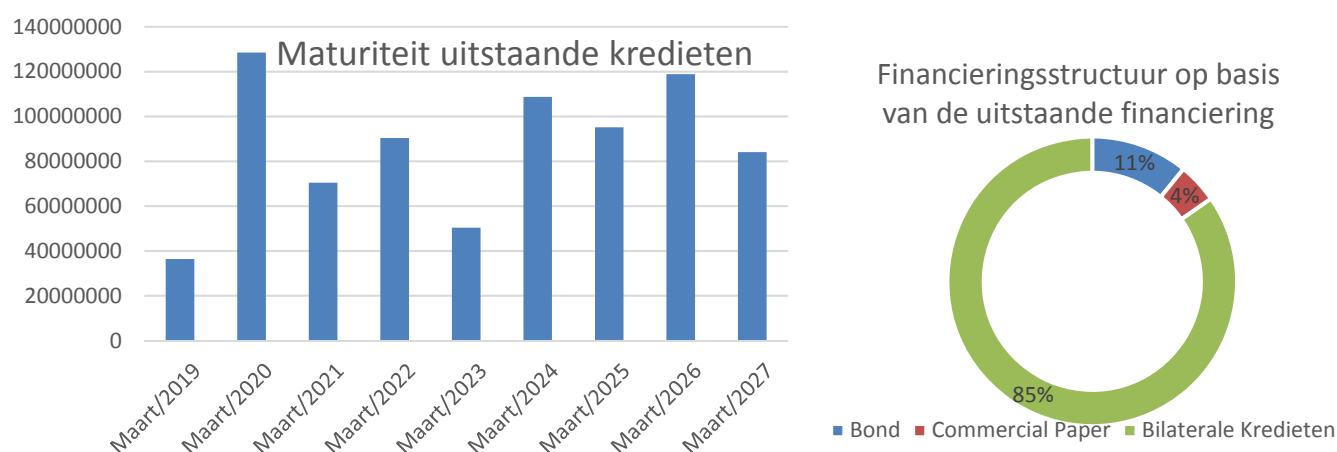
Er werden in het voorbije boekjaar 2 panden beschadigd door brand. De schade werd verhaald op de verzekering. Vandalisme is voor winkels die gelegen zijn aan de rand van grote stedelijke agglomeraties helaas een recurrent probleem.

2.3 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 5,08 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 blijven.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 31 maart 2018 2,62% ten opzichte van 3,42% op 31 maart 2017.



2.4 Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane 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. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

De acquisitie van de Nederlandse vastgoedportefeuille gebeurde 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.

Op 29 maart 2018 is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van het toegestaan kapitaal. In het bijzonder werd bij twee afzonderlijke maar aansluitende beslissingen tot de volgende inbrengen in natura overgegaan:

Inbreng van vier winkelpanden te Libramont

Vier winkelpanden gelegen in een retailpark te Libramont werden ingebracht voor een inbrengwaarde van 5,46 mio EUR. Deze winkelpanden zijn verhuurd aan filiaalbedrijven, zijnde: JBC, Planet Parfum, Veritas en Pointcarré en leveren een huurincasso op van 0.31 mio EUR op jaarbasis. In dit retailpark had Retail Estates reeds eerder drie winkelpanden verworven op een totaal van 17 winkels die samen het retailpark vormen.

Er werden 83.973 nieuwe aandelen op naam uitgegeven aan een uitgifteprijs van 65 EUR. Deze nieuwe aandelen nemen deel in de winst van het lopende boekjaar dat op 1 april 2017 begon en op 31 maart 2018 zal afgesloten worden. Deze nieuwe aandelen worden bijgevolg uitgegeven met coupon 26, die het dividendrecht over het lopende boekjaar vertegenwoordigt, aangehecht. Zij vertegenwoordigen een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van 1.889.425,21 EUR en voor het saldo ten bedrage van 3.568.819,79 EUR een uitgiftepremie.

Inbreng van een winkelpand te Herstal

Een winkelpand gelegen op de toegangsweg naar de Carrefour-site te Herstal (Luik) werd ingebracht voor een inbrengwaarde van 1,5 mio EUR. Dit winkelpand is verhuurd aan Kréfel en levert een huurincasso op van 0,10 mio EUR. Het sluit aan bij de winkelcluster Herstal waar Retail Estates in het verleden reeds zes winkelpanden verworven heeft. Alle panden zijn gelegen op de toegangsweg naar de hypermarkt Carrefour en zijn tevens vlot bereikbaar van de ringweg van Luik.

Er werden 23.076 nieuwe aandelen op naam uitgegeven aan een uitgifteprijs van 65 EUR. De aandelen nemen deel in de winst van het lopende boekjaar dat op 1 april 2017 begon en op 31 maart 2018 zal afgesloten worden. Deze nieuwe aandelen worden bijgevolg uitgegeven met coupon 26, die het dividendrecht over het lopende boekjaar vertegenwoordigt, aangehecht. Zij vertegenwoordigen een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van 519.218,99 EUR en voor het saldo ten bedrage van 980.721,01 EUR een uitgiftepremie.

Ingevolge deze kapitaalverhogingen bedraagt het totale kapitaal van Retail Estates nv op 31 maart 2018 213.521.069,56 EUR vertegenwoordigd door 9.489.661 volledig volgestorte gewone aandelen

2.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Verhoging van het kapitaal en uitgifte van nieuwe aandelen

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 10 april 2018 beslist om tot een kapitaalverhoging over te gaan. Het betreft een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van Retail Estates. Tijdens de inschrijvingsperiode met onherleidbaar toewijzingsrecht die op 23 april 2018 werd afgesloten, werd op 1.669.426 nieuwe aandelen ingeschreven, hetzij 87,96% van de aangeboden nieuwe aandelen.

Alle onherleidbare toewijzingsrechten, vertegenwoordigd door coupon nr. 25, die bij de afsluiting van de inschrijvingsperiode niet waren uitgeoefend en de uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zijn op 25 april 2018 onder de vorm van scrips verkocht in het kader van een vrijgestelde versnelde private plaatsing in de vorm van een "accelerated bookbuilding" of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte, zoals beschreven in punt 8.1.3 van het Prospectus. De kopers van scrips hebben aldus op de nog 228.506 beschikbare nieuwe aandelen ingeschreven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als degene die gold voor de inschrijving door uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten, namelijk 1 nieuw aandeel, met een inschrijvingsprijs van EUR 65,00 (inclusief coupon nr. 26, die het recht op het jaardividend over boekjaar 2017/2018 vertegenwoordigt, waarvoor een dividendprognose van EUR 3,60 bruto per aandeel wordt vooropgesteld en waartoe de jaarvergadering van Retail Estates, gepland op 23 juli 2018, zal beslissen) per nieuw aandeel, voor 5 onherleidbare toewijzingsrechten onder de vorm van scrips.

De bruto-opbrengst van het aanbod bedraagt na de inschrijvingsperiode met onherleidbare toewijzingsrechten en de vrijgestelde versnelde private plaatsing van scrips het beoogd maximum van EUR 123.365.580. De netto-opbrengst van de verrichting wordt geschat op EUR 121.065.580.

Verwerving Retailpark Randstad Nederland

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.

2.6 Fusie door overname van dochtervennootschappen

Op 21 december 2017 werd de fusie door overname van de vennootschap RWI Invest nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 december 2017.

Op 31 januari 2018 werd de fusie door overname van de vennootschap Hainaut Retail Invest nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

Op 31 januari 2018 werd eveneens de fusie door overname van de vennootschap Foncière de la station Verviétoise BVBA door Retail Warehousing Invest NV vastgesteld door de zaakvoerders en de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met onmiddellijk effect.

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

3. FINANCIËLE RESULTATEN

3.1 Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2018

Het nettohuurresultaat is gestegen met 11,82 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden (311,04 mio EUR) en oplevering van projecten in het boekjaar 2017-2018 (4,24 mio EUR) en de verwerving van de panden en oplevering van projecten in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (2,09 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,25 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,07 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,34 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting (-0,17 mio EUR), leegstand (-0,69 mio EUR) en indexatie (1,11 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 6,12 mio EUR en zijn gestegen met 1,18 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en commerciële kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille, en de stijging van de personeelskosten naar aanleiding van de uitbreiding van het personeelsbestand. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 4,52 mio EUR, een stijging van 1,58 mio EUR (53,62%) ten opzichte van vorig jaar vooral te wijten aan een stijging van de niet-recurrente erelonen en door de uitbreiding van het directiecomité met een Chief Investor Officer.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,09 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 7,73 mio EUR panden (investeringswaarde).

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt -2,51 mio EUR. Er is een positief effect van indexaties, verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen op retailparken een negatief effect door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het ander portefeuille resultaat bedraagt 1,11 mio EUR en omvat vooral uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -17,37 mio EUR ten opzichte van -18,20 mio EUR vorig jaar. De daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 3,42% naar 2,62% compenseert de stijging van de interestlast door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt 0,10 mio EUR ten opzichte van -0,87 mio EUR vorig jaar. De daling van deze kosten zijn het gevolg van de wijziging in de reële waarden van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 47,90 mio EUR ten opzichte van 39,12 mio EUR vorig jaar.

3.2 Toelichting bij de balans van 31 maart 2018

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 1.071,36 mio EUR naar 1.349,37 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 311,04 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 7,54 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 5,69 mio EUR naar 29,20 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 29,14 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2017-2018 en voor 5,89 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 39,78 mio EUR en bestaan voor 29,20 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 3,53 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 2,28 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 3,39 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 1,37 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 568,33 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2018 213,51 mio EUR, een stijging van 10,83 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 208,20 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2017-2018 481.453 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 157,53 mio EUR naar 177,99 mio EUR. De reserves bedragen 135,44 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (113,37 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (47,35 mio EUR), beschikbare reserves (15,07 mio EUR), wettelijke reserves (0,06 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (26,61 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (13,79 mio EUR). De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de rente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 46,70 mio EUR en bestaat voor 47,90 mio EUR uit EPRA resultaat, -1,31 mio EUR resultaat op de portefeuille en 0,10 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 766,52 mio EUR en bestaan voor 746,00 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 5,08 jaar. De overblijvende

langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en de schuld t.o.v. de minderheidsaandeelhouders van Heerzele nv en Blovan nv.

De kortlopende verplichtingen bedragen 59,32 mio EUR en bestaan voor 12,80 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,31 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 2,61 mio EUR, te ontvangen facturen voor 8,40 mio EUR en exit taksen ten belope van 1,07 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 36,38 mio EUR.

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van 11,50 mio EUR tot 0,62 mio EUR. De daling is vooral toe te schrijven aan de inbreng van de resterende schuld voor de verwerving van de aandelen van Hainaut Retail Invest nv. Deze schuld is per 5 april 2017 ingebracht in het kapitaal van Retail Estates nv.

Per 31 maart 2018 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,62%.

4. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De controle door de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en de bijkomende verklaringen werd voltooid. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud afgeleverd op 18 mei 2018.

5. VOORUITZICHTEN

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2018-2019, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 91 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Net als in de vorige jaren verwacht Retail Estates nv dat het dividend voor het boekjaar 2018-2019 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van ,3,80 EUR bruto (2,66 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2018-2019. Dit zou een stijging van 5,56% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2017-2018 (3,60 EUR bruto).

6. FINANCIËLE KALENDER

Agenda van de aandeelhouder

Publicatie jaarverslag 2017-2018	15 juni 2018
Algemene vergadering	23 juli 2018
Ex-coupon datum dividend	27 juli 2018
Betalbaarstelling dividend	31 juli 2018
Bekendmaking halfjaarresultaten	16 november 2018

BIJLAGEN

KERNCIJFERS

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

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

	31.03.18	31.03.17
Huurinkomsten	78.046	66.561
Met verhuur verbonden kosten	-198	-537
Nettohuurresultaat	77.848	66.024
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.567	6.400
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.498	-6.851
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-41	-108
Vastgoedresultaat	76.876	65.465
Technische kosten	-2.948	-2.237
Commerciële kosten	-618	-508
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-408	-339
Beheerskosten vastgoed	-2.158	-1.912
Andere vastgoedkosten	8	56
Vastgoedkosten	-6.124	-4.940
Operationeel vastgoedresultaat	70.752	60.525
Algemene kosten van de vennootschap	-4.518	-2.941
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	66.234	57.584
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	92	279
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.505	13.754
Ander portefeuilleresultaat	1.106	-144
Operationeel resultaat	64.927	71.473
Financiële opbrengsten	70	61
Netto interestkosten	-17.379	-18.274
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	101	-869
Andere financiële kosten	-60	18

Financieel resultaat	-17.268	-19.064
Resultaat vóór belastingen	47.659	52.409
Belastingen	-964	-273
Nettoresultaat	46.695	52.136
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	46.695	52.136
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep) ¹	47.901	39.115
Resultaat op de portefeuille	-1.307	13.889
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	101	-869
RESULTAAT PER AANDEEL		
Aantal gewone aandelen in omloop	9.489.661	9.008.208
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.331.494	8.907.915
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	5,00	5,85
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	5,00	5,85
EPRA resultaat per aandeel (in €) ³	5,13	4,39

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

	31.03.18	31.03.17
Nettoresultaat	46.695	52.136
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	0	-1.761
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	5.365	9.870
GLOBAAL RESULTAAT	52.060	60.245

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

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

³ Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 4,21 EUR per aandeel per 31.03.2018 versus 4,34 EUR per aandeel per 31.03.2017.

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)

	31.03.18	31.03.17
Vaste activa	1.354.397	1.075.389
Goodwill		
Immateriële vaste activa	115	346
Vastgoedbeleggingen ⁴	1.349.367	1.071.361
Andere materiële vaste activa	2.119	2.134
Financiële vaste activa		
Vorderingen financiële leasing	1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.767	518
Uitgestelde belastingen	1.249	
Andere	518	518
Vlottende activa	39.776	11.948
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	29.201	5.691
Handelsvorderingen	3.533	938
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.281	3.160
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.389	978
Overlopende rekeningen	1.371	1.181
TOTAAL ACTIVA	1.394.173	1.087.338
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Eigen vermogen	568.332	514.970
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	568.332	514.970
Kapitaal	208.205	197.603
Uitgiftepremies	177.990	157.529
Reserves	135.442	107.702
Nettoresultaat van het boekjaar	46.695	52.136
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	825.841	572.369
Langlopende verplichtingen	766.518	511.226
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	746.000	485.330
Kredietinstellingen	661.494	400.910
Financiële leasings op lange termijn		
Obligaties	84.506	84.420
Andere langlopende financiële verplichtingen	20.518	25.896

⁴ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

Kortlopende verplichtingen	59.323	61.143
Kortlopende financiële schulden	36.384	30.909
Kredietinstellingen	36.384	30.909
Financiële leasings op korte termijn		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12.800	11.976
Exit tax	1.067	4.327
Andere	11.733	7.649
Andere kortlopende verplichtingen	620	11.504
Overlopende rekeningen	9.519	6.754
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.394.173	1.087.338
 SCHULDGRAAD	 31.03.18	 31.03.17
Schuldgraad ⁵	57,57%	50,26%
 NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP		
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	59,89	57,17
EPRA NAW ⁷	61,33	59,29
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	61,73	58,96

⁵ 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).

⁶ Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

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

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

<u>Alternatieve prestatie maatstaf</u>	<u>Definitie</u>	<u>Doel</u>
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Resultaat op de portefeuille	Het 'Resultaat op de portefeuille' omvat volgende elementen: - 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'; - 'Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa'; - 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'; en - 'Ander portefeuilleresultaat'.	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
Gewogen gemiddelde interestkost	De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.

**Alternatieve
prestatie maatstaf**

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.

RECONCILIATIEABELLEN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Operationele marge

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	66.234	57.584
Nettohuurresultaat (B)	77.848	66.024
Operationele marge (A/B)	85,08%	87,22%

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

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Financieel resultaat (A)	-17.268	-19.064
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	101	-869
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-17.369	-18.195

Resultaat op de portefeuille

(in duizenden €)	31.03.17	803.17
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	92	279
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	-2.505	13.754
Ander portefeuilleresultaat (D)	1.106	-144
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	-1.307	13.889

Gewogen gemiddelde interestkost

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Interestkosten (inclusief kredietmarge en kosten van afdekkingsinstrumenten) (A)	16.583	17.404
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (B)	632.052	501.328
Gewogen gemiddelde interestkost (A/B)	2,62%	3,42%

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

(in duizenden €)	31.03.18	31.03.17
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (A)	568.332	514.970
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-44.780	-26.703
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-13.688	-19.153
Vooropgesteld brutodividend (D)	40.995	29.727
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	9.489.661	9.008.208
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	61,73	58,96

TABELLEN VAN DE EPRA INDICATOREN¹

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

	31.03.18 EUR/1000	31.03.17 EUR/1000
EPRA resultaat		
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	46.695	52.136
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)	-1.399	13.610
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	92	279
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	101	-869
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	47.900	39.115
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	5,13	4,34
 EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	 EUR/1000	 EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	568.332	514.970
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	59,89	57,17
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten		
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	568.332	514.970
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-13.688	-19.153
EPRA NAW (groepsaandeel)	582.020	534.123
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	61,33	59,29
 EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	 EUR/1000	 EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	582.020	534.123
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-13.688	-19.153
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	568.332	514.970
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	59,89	57,17

¹ Voor de definities van de EPRA key performance indicatoren verwijzen we naar het jaarverslag 2017 pagina ... Bron : EPRA Best Practices www.epra.com.

		31.03.18	31.03.17
EPRA Netto Initieel Rendement		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1.349.367	1.071.361
Transactiekosten		43.060	26.556
Investeringswaarde		1.392.427	1.097.917
Projectontwikkelingen		24.981	18.825
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1.367.446	1.079.092
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		93.345	71.407
Vastgoedkosten			
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten		-1.550	-1.039
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		-211	-249
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		7.567	6.400
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-8.498	-6.851
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-408	-339
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	91.795	70.368
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	91.795	70.368
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,71%	6,52%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,71%	6,52%
EPRA Huurleegstand		EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		1.129	884
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		93.345	71.407
EPRA Huurleegstand		1,21%	1,24%
EPRA Cost Ratio		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		4.518	2.941
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-13	288
Te betalen huren op gehuurde grond		211	249
Vastgoedkosten		6.124	4.940
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-211	-249
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)		10.629	8.169
Leegstandskosten		-239	-204
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)		10.390	7.965
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond		77.835	66.312
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)		13,66%	12,32%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)		13,35%	12,01%

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 31 maart 2018 heeft Retail Estates nv 817 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 973.525 m². De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2018 98,11% ten opzichte van 98,13% op 31 maart 2017.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2018 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.349,37 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 maart 2018 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 678,02 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, 18 mei 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