

2018

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

RETAIL ESTATES



2019

KERNCIJFERS

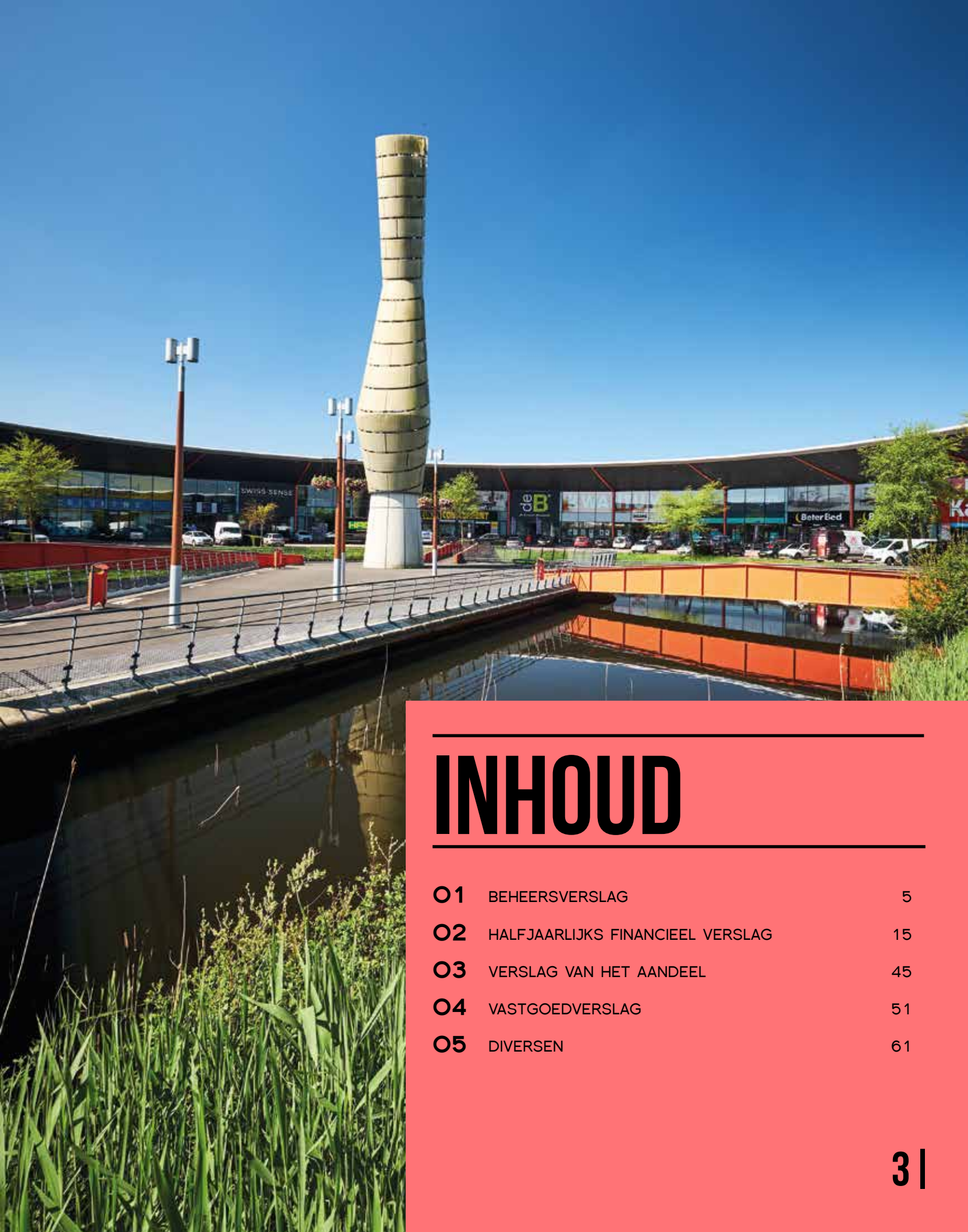
VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/18	31/03/18
Aantal panden	834	817
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	977 170	973 525
Geschatte reële waarde (in €)	1 391 654 000	1 349 367 000
Geschatte investeringswaarde (in €)	1 425 059 000	1 392 427 000
Gemiddelde huurprijs per m²	98,20	96,08
Bezettingsgraad	98,00%	98,11%

BALANSGEGEVENS	30/09/18	31/03/18
Eigen vermogen	681 148 000	568 332 000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%)¹	50,59%	57,57%

RESULTATEN	30/09/18	30/09/17
Nettohuurresultaat	46 136 000	36 135 000
Vastgoedresultaat	45 382 000	35 797 000
Vastgoedkosten	-3 666 000	-2 607 000
Algemene kosten van de vennootschap	-2 533 000	-2 009 000
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	39 183 000	31 180 000
Resultaat op de portefeuille	125 000	1 023 000
Operationeel resultaat	39 308 000	32 203 000
Financieel resultaat	-11 332 000	-7 913 000
Nettoresultaat	27 647 000	23 637 000
EPRA resultaat	29 442 000	21 983 000

GEGEVENS PER AANDEEL	30/09/18	31/03/18
Aantal gewone aandelen in omloop	11 422 593	9 489 661
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS	59,63	59,89
EPRA NAW	60,72	61,33
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	62,93	61,73
Beurskoers op afsluitingsdatum	73,90	71,45
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	23,93%	19,30%

¹ Het K.B. van 13 juli 2014 (het "GVV-K.B."), zoals laatst gewijzigd door het K.B. van 23 april 2018 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 (de "GVV-Wet"), zoals laatst gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.



INHOUD

01	BEHEERSVERSLAG	5
02	HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG	15
03	VERSLAG VAN HET AANDEEL	45
04	VASTGOEDVERSLAG	51
05	DIVERSEN	61

BEHEERS- VERSLAG

00	INLEIDING	6
01	ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2018-2019 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2018	7
02	ANALYSE VAN DE RESULTATEN	11
03	VOORUITZICHTEN	13
04	TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN	13
05	GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER	13



0. INLEIDING

ALGEMEEN

Retail Estates nv is een van de belangrijkste Belgische vastgoedvennootschappen gespecialiseerd in perifeer winkelvastgoed. De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit 834 panden gelegen in België en Nederland, goed voor een totale winkelloppervlakte van 977.170 m² en een reële waarde van 1.391,65 mio EUR.

Retail Estates nv is beursgenoteerd (Euronext Brussels). De beurskapitalisatie van de vennootschap bedraagt op 30 september 2018 844,13 mio EUR.

RISICOBEBEER

Het management tracht de risico-factoren 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 het hoofdstuk "Risicobeheer" van het jaarverslag 2017-2018.

1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2018-2019 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2018

HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

De huurinkomsten in het eerste semester van het boekjaar bedragen 46,38 mio EUR, wat een stijging van 27,99% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2017-2018. Toen bedroegen de huurinkomsten 36,24 mio EUR. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille.

De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2018 98,00%, ten opzichte van 98,11% per 31 maart 2018.

REËLE WAARDE² VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.391,65 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,65% op basis van contractueel verschuldigde huren.

De stabiliteit van de waarde van perifeer winkelvastgoed wordt hoofdzakelijk verklaard door de

² Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken conform IFRS13). De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2017-2018).

aanhoudende belangstelling voor investeringen in dit type vastgoed door vermogende particulieren en institutionele beleggers van binnen- en buitenlandse oorsprong.

Per 30 september 2018 bestaat de vastgoedportefeuille uit 834 panden met een verhuurbare oppervlakte van 977.170 m².

INVESTERINGEN³ - WINKELPARKEN NEDERLAND - SPIJKENISSE

Op 30 april 2018 is Retail Estates overgegaan tot de aankoop van een retailpark te Spijkenisse (randgemeente Rotterdam) bestaande uit 23 winkelunits en een restaurant. Het complex heeft een bebouwde oppervlakte van 28.273 m² en is met haar bouwjaar 2009-2011 één van de recentste retailparken van Nederland. Het park is gelegen op de zichtlocatie aan de afrit van de autosnelweg A15 die deel uitmaakt van de ringweg van Rotterdam.

Het verzorgingsgebied van dit retailpark strekt zich uit over de circa 210.000 inwoners die in het Zuidwesten van de agglomeratie van de stad Rotterdam leven. De architectuur en de voorzieningen beantwoorden aan de verwachtingen van de hedendaagse consument, versterkt door een actieve en moderne marketingstrategie.

De mix van winkels is optimaal en dekt de belangrijkste nationale filiaalbedrijven die in de woninginrichtingsbranche actief zijn, versterkt door een

³ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte reële waarde van de vastgoeddeskundigen.

wereldrestaurant en gezellige bistro.

De investering in de aankoop van het retailpark bedraagt 46,99 mio EUR en levert een netto-huurincasso op van 3,1 mio EUR (inclusief ERV leegstaande winkelruimte van 0,13 mio EUR) dat een aanvangsrendement van 6,53% vertegenwoordigt. De fair value bedraagt volgens de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield 43,3 mio EUR. In Nederland houdt de berekening van de fair value rekening met de aftrek van registratierechten en transactiekosten die in casu 6,08% van de investeringswaarde bedragen, wat de belangrijkste verklaring is voor het verschil tussen de prijs van de verrichting en de fair value van de vastgoeddeskundige (conform art 49§1^o2).

De transactie werd gestructureerd door de aankoop via de eerder opgerichte dochtervennootschap Zwolle Invest nv en kon met de opbrengsten van de kapitaalverhoging van 27 april 2018 gerealiseerd worden.

INVESTERINGEN – CLUSTERS

BELGIË – LIMBURG

Retail Estates heeft op 6 augustus de exclusieve controle verworven over een vastgoedvennootschap die eigenaar is van 6 winkelpanden gelegen te Genk langs de Hasseltweg en 1 winkelpand te Maasmechelen langs de Koninginnelaan. De verwerving kadert in de verdere uitbouw van de investeringen in de winkelcluster “Genk Hasseltweg”. Retail Estates concentreert haar investeringen in Limburg op 5 locaties zijnde Beringen, Lommel, Tongeren, Genk en Lanaken. Limburg kent een bloeiende perifere winkelmarkt die gedragen wordt door een beroepsactieve bevolking die jonger is dan het Belgische gemiddelde.

In Genk langs de Hasseltweg werden 6 winkelpanden verworven met een gezamenlijke oppervlakte van 4.381 m². Zij vertegenwoordigen een huuropbrengst van 0,51 mio EUR en zijn verhuurd aan de filiaalbedrijven Colora, Bel&Bo, Bent, LolaLiza, Orchestra en Santana.

Zij grenzen aan de winkelpanden die reeds in het bezit zijn van Retail Estates op deze locatie.

In Maasmechelen langs de Koninginnelaan werd een nieuwbouw winkelpand verworven van 1.794 m² bestaande uit 2 winkelruimten en een appartement. Dit pand grenst aan het M2 Shopping Center, een retailpark dat de referentie is voor Oost-Limburg. Een winkelunit van 630 m² in dit gebouw werd reeds eerder opgeleverd aan Blokker die er een winkel gevestigd heeft, ingericht

volgens haar nieuwste winkelconcept. De andere winkelunits en het appartement zijn nog af te werken.

De verhuurde winkelpanden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,57 mio EUR en werden aangekocht op basis van een investeringswaarde van 10,13 mio EUR en een fair value van 9,51 mio EUR. Deze waarden stemmen overeen met de waarden die vastgesteld werden door de vastgoeddeskundige CBRE.

De financiering van deze transactie gebeurde door opname van bankleningen en voor 2,31 mio EUR door inbreng in natura van een schuldvordering. We verwijzen hiervoor naar paragraaf “Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal” verderop in dit beheersverslag.

PROJECTONTWIKKELING

Op 30 september 2018 is het totaalbedrag van de projectontwikkelingen 27,58 mio EUR. We onderscheiden 3 soorten projecten waarvan speculatieve grondposities (de zogenaamde « landbank ») er 1 is. Deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of voor een verkoop in een latere fase indien er geen ontwikkeling mogelijk is. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 30 september bedroegen de speculatieve grondposities 3,74 mio EUR, de projecten in aanvraag 18,91 mio EUR en de projecten in uitvoering 4,91 mio EUR.



“ PER 30 SEPTEMBER
2018 BESTAAT DE
VASTGOEDPORTEFEUILLE
UIT 834 PANDEN MET EEN
VERHUURBARE OPPERVLAKTE
VAN 977.170 M².”

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 en heeft op 31 augustus 2018 de volledige exclusieve controle verworven (100%). 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 14,40 mio EUR. De verwachte realisatie van dit project is juni 2020.

Verder wenst de 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 2020.

Verder investeert de vennootschap in de vernieuwing van haar winkelpark in Roosendaal. De bijkomende

verwachte investering wordt geraamd op 4,7 mio EUR. De realisatie wordt verwacht tegen december 2020.

Ten slotte heeft de vennootschap een project in Maasmechelen gekocht bestaande uit 2 winkels en een appartement. De totale verwachte investering wordt geraamd op 1,35 mio EUR. De verwachte huuropbrensten bedragen 0,1 mio EUR.

B. PROJECTEN IN UITVOERING - OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE 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 2,97 mio EUR bedragen. Hiervan werd op 30 september reeds 0,72 mio EUR geïnvesteerd.
- 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 1,62 mio EUR geïnvesteerd, en er worden nog 0,22 mio EUR investeringen verwacht.
- Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte investering voor deze projecten bedraagt circa EUR 3 mio.

C. OPLEVERING PROJECTEN

In het eerste semester van het boekjaar 2018-2019 werden

de projecten in Frameries en in Gentbrugge opgeleverd. Frameries betrof de uitbreiding van een bestaand retailpark met 9.500m². Het bestaand retailpark is een recent gebouwd complex dat in een dichtbevolkte regio tussen Mons (Bergen) en de Franse grens uitgebouwd werd tot een sterke aantrekkingspool. Dit winkelpark van 8 winkels en ca. 10.000m² winkeloppervlakte werd uitgebreid met 6 winkels met een winkeloppervlakte van 7210 m² en een reële waarde van 10,19 mio EUR. De totale investering bedroeg 10,45 mio EUR.

In Gentbrugge werd een winkeloppervlakte van 2000 m² voor Brantano uitgebreid en vernieuwd. De totale bijkomende investering bedroeg circa 1 mio EUR. De reële waarde na oplevering bedraagt 3,8 mio EUR.

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 EUR. 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 EUR. De fair value bedroeg 0,87 mio EUR. 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 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.

Ten slotte werden 2 winkelpanden in Edingen verkocht (verhuurd aan Krefel en Bio Corners) voor een netto-verkoopopbrengst van 3,65 mio EUR. De actuele huuropbrengst van deze panden bedroeg 0,26 mio EUR. De fair value bedroeg 3,86 mio EUR. De verkoop resulteerde in een minwaarde van 0,21 mio EUR.

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 4,83 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 2018 2,39% ten opzichte van 2,62% op 31 maart 2018.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar het hoofdstuk “langlopende en kortlopende financiële schulden” van het halfjaarlijks financieel verslag en meer bepaald de tabel “Opdeling volgens contractuele vervaldagen van de kredietlijnen” van het halfjaarverslag.

KAPITAALVERHOGINGEN IN HET KADER VAN TOEGESTAAN KAPITAAL
Op 27 april 2018 werd een publieke kapitaalverhoging van Retail Estates verwezenlijkt. Naar aanleiding van deze kapitaalverhoging in geld werden 1.897.932 nieuwe aandelen uitgegeven. Voor meer informatie omtrent de modaliteiten van deze kapitaalverhoging verwijzen we naar het persbericht d.d. 27 april 2018.

Op 26 september 2018 werden 35.000 nieuwe aandelen uitgegeven door inbreng van de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vennootschap Etablissements Hayen nv die 7 winkelpanden bezit, gesitueerd in Genk en Maasmechelen.

Zoals eerder in dit beheersverslag onder de titel ‘investeringen –clusters’ vermeld werd de overname van de vennootschap Etablissements Hayen nv gedeeltelijk verwezenlijkt door de inbreng van een schuldvordering en de uitgifte van nieuwe aandelen. Deze aandelen werden op 26 september 2018 uitgegeven door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal aan een emissieprijs van 66 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 35.000 aandelen uitgegeven wat het totaal aantal aandelen op 30 september 2018 op 11.422.593 brengt en het maatschappelijk kapitaal op 257.012.792,62 EUR.



2. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2018: EPRA resultaat van de Groep⁴ stijgt met 33,92% ten opzichte van 30 september 2017 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.391,65 mio EUR.

Op 30 september 2018 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) 29,44 mio EUR, een stijging van 33,92% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

⁴ Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 36,14 mio EUR naar 46,14 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 2017 groeide de vastgoedportefeuille met 239,10 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2018 groeide de portefeuille met 42,29 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 41,72 mio EUR ten opzichte van 33,19 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 3,67 mio EUR ten opzichte van 2,61 mio EUR

het jaar voordien, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten, de commerciële kosten en de personeelskosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 2,53 mio EUR, een stijging met 0,52 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door de groei van de portefeuille. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates nv een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 39,18 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 84,92%.

Het resultaat uit de **verkop**en van **vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,76 mio EUR op een totale verkoop van 43,34 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf “Desinvesteringen” in het beheersverslag.

De **vari**aties in de reële waarde van **vastgoedbeleggingen** bedragen 0,19 mio EUR en zijn te verklaren door een positief effect van de impact van indexaties en contracthernieuwingen enerzijds (+4,36 mio EUR), afgevlakt door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds (-4,17 mio EUR). Het ‘ander’ portefeuilleresultaat bedraagt -0,83 mio EUR.

Het **fin**ancieel **res**ultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -9,41 mio EUR. De netto-intrestkosten bedragen -9,42 mio EUR en stijgen met 0,87 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 2,39% ten opzichte van 2,86% per 30 september 2017. De stijging 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 27,65 mio EUR bestaande uit het EPRA resultaat van 29,44 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 0,13 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van -1,92 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA winst van 2,65 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 2,37 EUR vorig jaar en dit ondanks een significante stijging van het aantal aandelen naar aanleiding van de kapitaalverhoging in april 2018.

De **reële waarde van de vastgoedpor**tefeuille, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt 1.391,65 mio EUR op 30 september 2018, in vergelijking met 1.349,37 mio EUR op 31 maart 2018.

De **EPRA nettoactiefwaarde (NAW)** van het aandeel bedraagt op 30 september 2018 60,72 EUR. Op 31 maart 2018 bedroeg de EPRA NAW 61,33 EUR.

De **schuldgraad** bedraagt 50,59% op 30 september 2018 ten opzichte van 57,57% op 31 maart 2018.



3. 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 van 3,80 EUR bruto per aandeel (2,66 EUR netto per aandeel) wordt bevestigd. 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 consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

4. 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.

5. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

Er hebben zich geen materiële gebeurtenissen voorgedaan na afloop van het semester.



HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

O1	VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING EN OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	16
O2	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	18
O3	VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	20
O4	VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	24
O5	TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	26
O6	OVERIGE BIJLAGEN	36
O7	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	43

1. A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.18	30.09.17
Huurinkomsten	1	46 377	36 235
Met verhuur verbonden kosten		-241	-100
Nettohuurresultaat		46 136	36 135
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		4 972	3 262
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-5 675	-3 584
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-51	-17
Vastgoedresultaat		45 382	35 797
Technische kosten		-1 890	-1 274
Commerciële kosten		-317	-285
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-199	-160
Beheerskosten vastgoed		-1 243	-896
Andere vastgoedkosten		-17	8
Vastgoedkosten		-3 666	-2 607
Operationeel vastgoedresultaat		41 716	33 189
Algemene kosten van de vennootschap		-2 533	-2 009
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		39 183	31 180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		762	-8
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		193	765
Ander portefeuilleresultaat		-830	266
Operationeel resultaat		39 308	32 203
Financiële opbrengsten		36	30
Netto interestkosten		-9 417	-8 544
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	-1 920	631
Andere financiële kosten		-32	-30

WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.18	30.09.17
Financieel resultaat		-11 332	-7 913
Resultaat vóór belastingen		27 976	24 290
Belastingen		-329	-653
Nettoresultaat		27 647	23 637
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		27 647	23 637
Minderheidsbelangen			
Toelichting:			
EPRA resultaat (aandeel Groep) ⁵		29 442	21 983
Resultaat op de portefeuille		125	1 023
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-1 920	631

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	30.09.18	30.09.17
Aantal gewone aandelen in omloop		11 422 593	9 382 612
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		11 108 335	9 279 486
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ⁶		2,49	2,55
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)		2,49	2,55

5 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.

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

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

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
Nettoresultaat	27 647	23 637
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	3 216	2 980
GBAAL RESULTAAT	30 863	26 617

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.18	31.03.18
Vaste activa		1 396 603	1 354 397
Goodwill			
Immateriële vaste activa		92	115
Vastgoedbeleggingen ⁷	2	1 391 654	1 349 367
Andere materiële vaste activa		2 147	2 119
Financiële vaste activa			
Vorderingen financiële leasing		1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1 679	1 767
Uitgestelde belastingen		1 160	1 249
Andere		519	518
Vlottende activa		26 464	39 776
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop		14 556	29 201
Handelsvorderingen		5 348	3 533
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		2 092	2 281
Geldmiddelen en kasequivalenten		2 347	3 389
Overlopende rekeningen		2 120	1 371
TOTAAL ACTIVA		1 423 067	1 394 173

7 Inclusief projectontwikkelingen conform IAS 40.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.18	31.03.18
Eigen vermogen		681 148	568 332
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		681 148	568 332
Kapitaal		248 963	208 205
Uitgiftepremies		260 174	177 990
Reserves		144 364	135 442
Nettoresultaat van het boekjaar		27 647	46 695
Minderheidsbelangen			

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €) (vervolg)	Bijlagen	30.09.18	31.03.18
Verplichtingen		741 919	825 841
Langlopende verplichtingen		653 772	766 518
Voorzieningen			
Langlopende financiële schulden	3/5	639 300	746 000
Kredietinstellingen		554 750	661 494
Obligaties		84 550	84 506
Andere langlopende financiële verplichtingen	5	14 472	20 518
Kortlopende verplichtingen		88 147	59 323
Kortlopende financiële schulden	3/5	60 809	36 384
Kredietinstellingen		10 809	1 384
Andere		50 000	35 000
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		17 490	12 800
Exit tax		837	1 067
Andere		16 653	11 733
Andere kortlopende verplichtingen		325	620
Overlopende rekeningen		9 524	9 519
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 423 067	1 394 173

SCHULDGRAAD	Bijlagen	30.09.18	31.03.18
Schuldgraad ⁸	4	50,59%	57,57%

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).

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 2017	197 603	157 529	107 702	52 136	514 970
- Nettoresultaatverwerking 2016-2017					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			13 610	-13 610	0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			8 799	-8 799	0
- 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
Balans volgens IFRS op 31 maart 2018	208 205	177 990	135 442	46 695	568 332
- Nettoresultaatverwerking 2017-2018					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-1 400	1 400	0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			7 100	-7 100	0
- Reclassificatie tussen reserves					
- Dividenden boekjaar 2017-2018				-40 995	-40 995
- Kapitaalverhoging	42 704	80 661			123 365
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	788	1 522			2 310
- Kosten van kapitaalverhoging	-2 733				-2 733
- Overige			6		6
- Globaal resultaat 30/09/2018			3 216	27 647	30 863
Balans volgens IFRS op 30 september 2018	248 963	260 174	144 364	27 647	681 148

* 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 afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
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								
- Kosten van kapitaalverhoging								
- 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
Balans volgens IFRS op 31 maart 2018	55	113 373	15 064	-26 611	-2 799	-10 990	47 349	135 442
- Nettoresultaatverwerking 2017-2018								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		16 778		-18 178				-1 400
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						101	-101	0
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							7 100	7 100
- Reclassificatie tussen reserves		-814	814		903	-903		0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
- Kosten van kapitaalverhoging								
- Overige	1						5	6
- Globaal resultaat 30/09/2018					119	3 097		3 216
Balans volgens IFRS op 30 september 2018	56	129 337	15 878	-44 789	-1 777	-8 695	54 353	144 364

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 €)	Bijlagen	30.09.18	30.09.17
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN SEMESTER		3 389	978
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		29 333	17 961
Operationeel resultaat		39 308	32 203
Betaalde interesten		-9 654	-8 934
Ontvangen interesten		25	
Betaalde vennootschapsbelastingen		-553	-253
Ontvangen vennootschapsbelastingen		424	697
Andere		-1 903	-76
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:		2 069	-6 273
* Afschrijvingen en waardeverminderingen			
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa		65	170
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen		208	-3
* Andere niet-kaselementen			
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-193	-5 817
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen		-762	8
- Ander portefeuilleresultaat		830	
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		1 920	-631
* Andere			
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-380	597
* Beweging van activa			
- Handelsvorderingen en overige vorderingen		-1 955	-2 159
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		199	245
- Overlopende rekeningen		-744	-380
- Activa op lange termijn			
* Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		3 702	2 726
- Andere kortlopende verplichtingen		-1 587	67
- Overlopende rekeningen		5	98

KASSTROOMOVERZICHT (vervolg) (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.18	30.09.17
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-27 655	-63 200
Aanschaffing van immateriële vaste activa		-11	-36
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen		-58 903	-64 944
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop		42 351	1 898
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen		-11 124	
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen			
Aanschaffing van andere materiële activa		-81	-127
Vervreemding van andere materiële activa		24	9
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa			
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		89	
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2 720	48 021
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
- Toename van de financiële schulden	3	100 226	85 500
- Afname van de financiële schulden	3	-184 821	-7 735
* Verandering in andere verplichtingen			
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		-72	25
* Verandering in eigen vermogen			
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies		125 676	
- Kosten van kapitaalverhoging		-2 733	-41
- Andere			
* Dividend			
- Dividend van het vorige boekjaar		-40 995	-29 728
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		2 347	3 761

5. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

KERNPRESTATIE INDICATOREN

EPRA resultaat per aandeel (in €)	30.09.18	30.09.17
EPRA resultaat (groepsaandeel)	29 441 000	21 983 000
Aantal gewone aandelen in omloop	11 422 593	9 382 612
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11 108 335	9 279 486
EPRA resultaat per aandeel (in €) ⁹	2,65	2,37
EPRA resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	2,65	2,37

9 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 2,58 EUR per aandeel per 30.09.2018 versus 2,34 EUR per aandeel per 30.09.2017.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) – AANDEEL GROEP	30.09.18	31.03.18
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹⁰	59,63	59,89
EPRA NAW per aandeel ¹¹	60,72	61,33
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ¹²	62,93	61,73

10 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.
11 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.
12 Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatie maatstaf verwijzen we naar het Lexicon

GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2018 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’.

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 portefeuilleresultaat.”

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 2018.

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 2018

De volgende wijzigingen en jaarlijkse verbeteringen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op of na 1 januari 2018 maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

• **IFRS 9, ‘Financiële instrumenten’** (effectief vanaf 1 januari 2018). Deze standaard, die financiële instrumenten aan zowel activa als passivazijde betreft, beschrijft de voorwaarden voor opname, classificatie, en vervreemding van dit soort instrumenten, evenals de toegelaten waarderingsmethoden.

• **IFRS 15, ‘Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten’** (effectief 1 januari 2018). De IASB en FASB hebben gezamenlijk een standaard gepubliceerd betreffende de opname van opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten. De standaard zal resulteren in een betere financiële verslaggeving van opbrengsten en een betere globale vergelijkbaarheid van de opbrengsten die gerapporteerd worden in de jaarrekening. Entiteiten die IFRS toepassen zijn verplicht deze standaard toe te passen voor boekjaren beginnend vanaf 1 januari 2018.

• **Wijzigingen aan IFRS 15, ‘Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten’** – verduidelijking (effectief vanaf 1 januari 2018). Deze

wijzigingen verduidelijken de identificatie van de verschillende uitvoeringsverplichtingen, het boekhoudkundig verwerken van licenties die verband houden met intellectuele eigendom en de verschillen tussen principaal en agent verhoudingen. De wijziging bevat ook verduidelijkende voorbeelden.

• **Wijzigingen aan IFRS 4:** ‘Toepassing van IFRS 9 Financiële Instrumenten samen met IFRS 4 Verzekeringscontracten’ (effectief vanaf 1 januari 2018): Deze wijzigingen voorzien in twee mogelijke benaderingen voor entiteiten die verzekeringscontracten onderschrijven binnen het toepassingsgebied van IFRS 4: een ‘overlay’-benadering en een uitgestelde benadering. De gewijzigde standaard zal:

- o De mogelijkheid voorzien voor alle entiteiten die verzekeringscontracten onderschrijven om de volatiliteit als gevolg van de eerdere toepassing van IFRS 9 op te nemen in het overzicht van de niet-gerealiseerde resultaten, eerder dan in het overzicht van de gerealiseerde resultaten.
- o De mogelijkheid voorzien om aan entiteiten waarvan de voornaamste activiteiten verband houden met verzekeringen een tijdelijke uitzondering te verlenen voor het toepassen van IFRS 9 tot 2021. De entiteiten die de toepassing van IFRS 9 uitstellen, zullen de huidige IAS 39 standaard blijven toepassen.



• **IFRIC 22**, Transacties uitgedrukt in vreemde munten en vooruitbetalingen (effectief vanaf 1 januari 2018): Deze interpretatie heeft betrekking op transacties in vreemde munten of gedeelten van transacties in vreemde munten waar er sprake is van een vooruitbetaling uitgedrukt in een vreemde munt. De interpretatie bevat bijkomende informatie wanneer er één enkele betaling/ontvangst plaatsvindt evenals wanneer er meerdere betalingen/ontvangsten plaatsvinden. De bedoeling van deze interpretatie is om de huidige diversiteit in het verwerken van deze transacties te reduceren.

Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS-standaarden 2014-2016 toepasbaar op de standaarden waarbij de veranderingen in IFRS 1 en IAS 28 in werking treden vanaf 1 januari 2018 en de veranderingen in IFRS 12 toepasbaar zullen zijn vanaf 1 januari 2017. De verbeteringen bestaan uit verduidelijkingen aangaande het toepassingsgebied van IFRS 12 'Toelichting van belangen in andere entiteiten' Deze aanpassingen dienen retrospectief toegepast te worden voor het boekjaar startend op 1 januari 2017.

• **Wijzigingen aan IFRS 2:** Op aandelen gebaseerde betalingen (effectief vanaf 1 januari 2018): De wijziging verduidelijkt de waarderingmethode voor in geldmiddelen afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstransacties en de boekhoudkundige verwerking van aanpassingen van de

betalingstransactie van in geldmiddelen afgewikkelde naar in eigen vermogensinstrumenten op aandelen gebaseerde betalingstransacties. Tevens voorziet de wijziging in een afwijking van de IFRS 2 principes om een betalingstransactie waarbij de werkgever een gedeelte van de betaling dient in te houden voor fiscale redenen en dit te moeten uitbetalen aan de fiscale autoriteiten te beschouwen als een in eigen vermogensinstrumenten op aandelen gebaseerde betalingstransactie.

Wijzigingen aan IAS 40, Vastgoedbeleggingen (effectief vanaf 1 januari 2018): De aanpassing verduidelijkt dat er een wijziging dient te zijn in het gebruik van vastgoedbeleggingen alvorens deze kunnen opgenomen of gereclassificeerd kunnen worden. Er dient een toetsing uitgevoerd te worden om te kunnen oordelen of het gewijzigde gebruik beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging, dewelke moet worden ondersteund met bewijsmateriaal.

Voor meer details en een inschatting van de impact voor Retail Estates verwijzen we naar pagina 129 e.v. van het jaarverslag 2017-2018.

GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2018

Retail Estates heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet voor het eerst verplicht

van toepassing zijn voor het boekjaar startend op 1 januari 2018 maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast:

• **IFRS 16**, 'Leaseovereenkomsten' (effectief vanaf 1 januari 2019). De standaard vervangt de huidige standaard, IAS 17, en is een grote verandering in de boekhoudkundige verwerking van leaseovereenkomsten door de leasingnemer. Volgens IAS 17 moest de leasingnemer een onderscheid maken tussen een financiële leasing (op te nemen in de balans) en een operationele leasing (dient niet opgenomen te worden in de balans). IFRS 16 daarentegen verplicht de leasingnemer een schuld te erkennen op de balans gelijk aan de toekomstige leasebetalingen en een 'right-of-use asset' voor vrijwel alle leaseovereenkomsten. Voor leasinggevers blijft de boekhoudkundige verwerking bijna geheel hetzelfde. De IASB heeft echter de definitie van een lease aangepast (alsmede de artikelen betreffende de combinatie en segregatie van overeenkomsten), waardoor leasinggevers ook geïmpacteerd worden door de nieuwe standaard. Volgens IFRS 16 bezit een overeenkomst een lease als de overeenkomst een recht tot controle van een geïdentificeerd actief bezit voor een bepaalde periode in ruil voor een vergoeding.

• **Wijzigingen aan IFRS 9**, 'Voorafbetalingsmogelijkheden met negatieve compensatie' (effectief vanaf 1 januari 2019 binnen de EU). Amendement dat

bedrijven toelaat bepaalde vooraf betaalbare financiële activa met zogenaamde negatieve compensatie te waarderen aan geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde via niet gerealiseerde resultaten, in plaats van aan reële waarde door winst of verlies, omdat deze anders de SPPI-test niet zouden doorstaan. Daarbovenop licht dit amendement een aspect van de boekhoudkundige behandeling van een wijziging aan een financieel passief toe.

Voor meer details en een inschatting van de impact voor Retail Estates verwijzen we naar pagina 129 e.v. van het jaarverslag 2017-2018.

GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2018 EN NOG NIET ZIJN GOEDGEKEURD DOOR DE EU

• **IFRS 17**, 'Verzekeringscontracten' (effectief vanaf 1 januari 2021). Deze standaard vervangt IFRS 4, dewelke momenteel een grote variatie aan boekhoudkundige praktijken voor verzekeringscontracten toelaat. IFRS 17 zal de boekhoudkundige behandeling door alle entiteiten die zulke contracten onderschrijven fundamenteel veranderen alsook de behandeling van investeringscontracten met discretionaire deelnememogelijkheden.

• **IFRIC 23**, Onzekerheid over de behandeling van inkomstbelastingen (effectief vanaf 1 januari 2019). Deze interpretatie verduidelijkt de boekhoudkundige behandeling van onzekerheden met betrekking

tot inkomstenbelastingen. Deze interpretatie dient toegepast te worden voor de bepaling van belastbare winsten (belastingsverliezen), de belastbare basis, niet gebruikte belastingsverliezen, niet gebruikte belastingkredieten en belastingvoeten, in het geval dat er onzekerheid bestaat over de behandeling ervan onder IAS 12.

- **Wijzigingen aan IAS 28**, ‘Lange termijn belangen in geassocieerde entiteiten en joint ventures’ (effectief 1 januari 2019). Verduidelijking met betrekking tot de behandeling van lange termijn belangen in een geassocieerde entiteit of joint venture waarop de vermogensmutatiemethode niet wordt toegepast, onder IFRS 9. Meer in het bijzonder, of de waardering en waardevermindering van dergelijke belangen zouden moeten gebeuren met behulp van IFRS 9, IAS 28 of een combinatie van beide.

- **Wijzigingen aan IAS 19**, ‘Planwijziging, inperking of afwikkeling’ (effectief vanaf 1 januari 2019). De wijzigingen vereisen dat een entiteit geactualiseerde veronderstellingen gebruikt om de huidige aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten en de nettorentewaarde te bepalen voor de resterende periode na een wijziging, inperking of afwikkeling van het plan. Bovendien moet een entiteit in de winst- of verliesrekening als onderdeel van de pensioenkosten van verstreken diensttijd of als een winst of verlies bij afwikkeling, elke vermindering

in de opbrengst opnemen, zelfs als dat overschot niet eerder werd opgenomen vanwege de impact van het activaplafond. De wijzigingen zijn van invloed op elke entiteit die de voorwaarden of het lidmaatschap van een toegezegd-pensioenregeling zodanig wijzigt dat er pensioenkosten van verstreken diensttijd of een winst of verlies bij de afwikkeling zijn.

- **Wijzigingen aan verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden** (effectief vanaf 1 januari 2020). Het herziene conceptuele raamwerk bevat een nieuw hoofdstuk over waarderingsregels, begeleiding bij het rapporteren van financiële prestaties, verbeterde definities en richtlijnen (met name de definitie van een verplichting); en verduidelijkingen op belangrijke gebieden, zoals de rol van rentmeesterschap, voorzichtigheid en meetonzekerheid bij financiële verslaggeving.

- **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2015-2017**, toepasbaar vanaf 1 januari 2019 en betrekking hebbende op de volgende standaarden:

- o IFRS 3 ‘Bedrijfscombinaties’ en IFRS 11 ‘Joint Arrangements’. De amendementen m.b.t. IFRS 3 verduidelijken dat wanneer een entiteit zeggenschap verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (“joint operation”), vorige belangen in dat bedrijf geherwaardeerd moeten worden. De amendementen m.b.t. IFRS 11

verduidelijken dat wanneer een entiteit gezamenlijke controle verwerft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (“joint operation”), de entiteit de vorige belangen in dat bedrijf niet herwaardeert.

- o IAS 12 ‘Winstbelastingen’. De amendementen verduidelijken dat alle gevolgen van dividenden op de inkomstenbelastingen dienen erkend te worden in de winst- en verliesrekening, ongeacht hoe deze belasting ontstaat.
- o IAS 23 ‘Financieringskosten’. De amendementen verduidelijken dat als één van de leningen blijft openstaan nadat het hiermee betrokken actief klaar is voor zijn vooropgesteld gebruik of verkoop, deze lening zal behoren tot de fondsen die een entiteit normaal leent voor het berekenen van kapitalisatierentevoet op algemene leningen.

De volgende **standaard** is voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2016 maar werd nog niet goedgekeurd door de EU. De Europese Commissie heeft besloten de goedkeuringsprocedure voor deze interimstandaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standaard:

- **IFRS 14**, ‘Wettelijke uitgestelde rekeningen’ (effectief vanaf 1 januari 2016). Dit betreft een tussentijdse standaard voor de boekhoudkundige verwerking van bepaalde bedragen die voortkomen uit wettelijk gereguleerde activiteiten. IFRS 14 is enkel van toepassing voor entiteiten die voor het eerst

IFRS toepassen. De standaard laat toe dat deze entiteiten bij de eerste toepassing van IFRS hun waarderingsregels onder hun vorige algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes kunnen blijven toepassen voor de opname, waardering, het boeken van een bijzondere waardevermindering op en het niet langer opnemen van wettelijke uitgestelde rekeningen. De tussentijdse standaard voorziet ook een leidraad voor het selecteren en wijzigen van grondslagen voor financiële verslaggeving (bij eerste toepassing of later) en voor de presentatie en toelichting.

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 8.5):

- dat zich bezighoudt 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’ (CODM) 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 het boekjaar 2017-2018 onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland.

Binnen Retail Estates treedt het directiecomité op als CODM.

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	30.09.18				30.09.17			
	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	35 473	10 904		46 377	34 702	1 533		36 235
Met verhuur verbonden kosten	-119	-122		-241	-100			-100
Nettohuurresultaat	35 354	10 782		46 136	34 602	1 533		36 135
Recuperatie van vastgoedkosten								
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 737	1 235		4 972	3 182	80		3 262
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4 035	-1 640		-5 675	-3 449	-135		-3 584
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-35	-16		-51	-17			-17
Vastgoedresultaat	35 021	10 361		45 382	34 319	1 478		35 797
Technische kosten	-1 356	-534		-1 890	-1 219	-55		-1 274
Commerciële kosten	-295	-22		-317	-280	-5		-285
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-161	-38		-199	-151	-9		-160
Beheerskosten vastgoed	-897	-346		-1 243	-856	-40		-896
Andere vastgoedkosten	-17			-17	115	-107		8
Vastgoedkosten	-2 726	-940		-3 666	-2 392	-215		-2 607
Operationeel vastgoedresultaat	32 295	9 421		41 716	31 926	1 263		33 189
Algemene kosten van de vennootschap			-2 533	-2 533			-2 009	-2 009
Andere operationele opbrengsten en kosten								
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille				39 183				31 180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-202	964		762	-8			-8
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa								
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 662	-2 469		193	5 912	-5 147		765
Ander portefeuilleresultaat	-742	-88		-830	-225	491		266
Operationeel resultaat				39 308				32 203
Financiële opbrengsten			36	36			30	30
Netto interestkosten			-9 417	-9 417			-8 544	-8 544
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1 920	-1 920			631	631
Andere financiële kosten			-32	-32			-30	-30
Financieel resultaat			-11 332	-11 332			-7 913	-7 913
Resultaat vóór belastingen				27 976				24 290
Belastingen	439	-768		-329	-489	-164		-653
Nettoresultaat				27 647				23 637

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	30.09.18			31.03.18		
	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ¹³	1 095 370	296 284	1 391 654	1 097 845	251 521	1 349 367
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	13 615	941	14 556	1 637	27 564	29 201

13 Inclusief projectontwikkelingen conform IAS 40.

WAARDERING VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANBOUW

Conform de 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.

Als de groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn) of tot op het moment dat de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een vastgoedbelegging in aanbouw 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

Principe

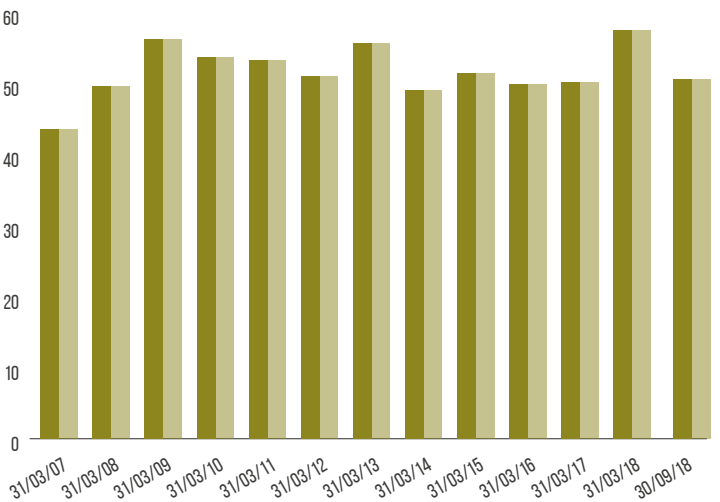
Naar aanleiding van artikel 24 van het koninklijk besluit met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (GJV's), dient de openbare GJV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het 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 GJV.

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 GJV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Toelichting 2018-2019

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 ± 55% als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de openbare GJV 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 50,59% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 314,35 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 2018 houdt rekening met volgende assumpties:

• verkopen derde kwartaal 2018-2019

Er zijn geen geplande desinvesteringen.

• resultaat derde kwartaal 2018-2019

Het resultaat van het derde kwartaal zoals vermeld in het budget 2018-2019, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• geplande investeringen derde kwartaal 2018-2019

Er worden 10,71 mio EUR investeringen gepland in het derde kwartaal van het boekjaar 2018-2019.

Rekening houdend met de assumpties zoals hierboven vermeld, zou de schuldgraad per 31 december 2018 49,97% bedragen.

Er wordt tevens een projectie gemaakt van de schuldgraad op 31 maart 2019 (einde van het boekjaar). Deze projectie houdt rekening met volgende assumpties:

• verkopen tweede semester 2018-2019

Er zijn geen geplande desinvesteringen in het tweede semester.

• resultaat tweede semester 2018-2019

Het resultaat van het tweede semester zoals vermeld in het budget 2018-2019, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• geplande investeringen tweede semester 2018-2019

Voor het volledige boekjaar worden 20,36 mio EUR investeringen gepland.

Rekening houdend met de bijkomende geplande investeringen en de winstverwachting voor het volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 maart 2019 49,29% 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 315,41 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 1,95% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 20,97 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 trackrecord in het verkopen van panden aan de geschatte investeringswaarde. 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. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.

In het boekjaar 2017-2018 werd gedesinvesteerd voor 7,64 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een meerwaarde gerealiseerd van 0,09 mio EUR.

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.

6. OVERIGE BIJLAGEN

BIJLAGE 1 HUURINKOMSTEN		
Huurinkomsten (in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
Op minder dan één jaar	92 515	77 676
Tussen één en vijf jaar	300 746	265 353
Op meer dan vijf jaar	363 105	369 750

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. De laatste 3 jaar zijn er voor 26,08% van de gebouwen huurcontracten hernieuwd of nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde huurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 79,33 EUR naar 99,89 EUR per m². Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmarkt.

De laatste drie jaar werden op een portefeuille van 834 panden in totaal 128 maand huurvrije periodes gegeven, wat verwaarloosbaar is. Er worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

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. In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 jaar.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst 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.

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. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

BIJLAGE 2
VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Investerings- en herwaarderingstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.18	31.03.18	30.09.18	31.03.18	30.09.18	31.03.18
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 349 367	1 071 360	29 201	5 691	1 378 568	1 077 051
Verwerving d.m.v. aankoop of inbreng vastgoedvennootschappen	10 133	3 166			10 133	3 166
Geactiveerde financieringskosten	49	35			49	35
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	58 845	307 874	11	490	58 856	308 364
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop vastgoedbeleggingen	-14 020	-1 655	-27 569	-5 888	-41 589	-7 543
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-14 343	-28 651	14 343	28 651		
Andere overdrachten						
Variatie in de reële waarde (+/-)	1 623	-2 762	-1 430	257	193	-2 505
Per einde van het semester/boekjaar	1 391 654	1 349 367	14 556	29 201	1 406 210	1 378 568
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	1 437 678	1 392 427	14 962	30 929	1 452 640	1 423 356

Projectontwikkelingen (in duizenden €)	30.09.18	31.03.18
Saldo per einde van het vorige boekjaar	24 981	18 825
Aangroei in de loop van het semester/boekjaar	10 060	10 397
Oplevering in de loop van het semester/boekjaar	-7 460	-4 241
Per einde van het semester/boekjaar	27 581	24 981

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen hanteren hiervoor verschillende methodes. Voor meer informatie over deze methodes verwijzen we naar het hoofdstuk “financieel verslag” van het jaarverslag over het boekjaar 2017-2018.

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen voor het eerste semester 2018-2019 5,30 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 7,46 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening en 6,56 mio EUR geïnvesteerd in de ontwikkeling voor eigen rekening.

BIJLAGE 3
LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	30.09.18	31.03.18
--	----------	----------

Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	554 750	661 494
Obligatielening	84 550	84 506
Subtotaal	639 300	746 000

Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	10 809	1 384
Andere	50 000	35 000
Subtotaal	60 809	36 384

Totaal	700 109	782 384
--------	---------	---------

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	30.09.18	31.03.18
---	----------	----------

Tussen één en twee jaar	108 316	128 517
Tussen twee en vijf jaar	202 439	211 187
Meer dan vijf jaar	328 545	406 296

Opdeling volgens de maturiteit van de toekomstige interestlasten (in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
---	----------	----------

Op minder dan één jaar	16 474	15 484
Tussen één en vijf jaar	55 804	45 539
Op meer dan vijf jaar	16 349	14 405

Structuur van de financiële schulden:

Op 30 september 2018 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 700,11 mio EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

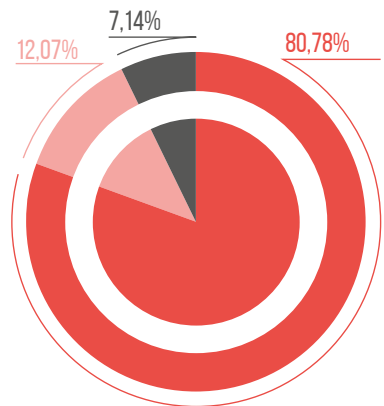
Langlopende verplichtingen:

- 554,75 mio traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over verschillende banken
- 84,55 mio EUR obligatieleningen

Kortlopende verplichtingen:

- 10,81 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn, gespreid over verschillende banken
- 50,00 mio EUR Commercial Paper

STRUCTUUR VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN



- Bancaire kredieten
- Obligatieleningen + private plaatsingen
- Commercial paper

VERVALDAGEN

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van Retail Estates per 30 september 2018 bedraagt 4,83 jaar ten opzichte van 4,33 het jaar voordien. Op 30 september 2018 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 183,86 mio EUR.

De gewogen gemiddelde kost van de schulden van Retail Estates bedraagt 2,39% voor het eerste semester van 2018, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten. Gedurende het boekjaar 2017-2018 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,62%.

BIJLAGE 4
SCHULDGRAAD

De schuldgraad bedraagt 50,59% 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. Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	30.09.18	31.03.18
---	----------	----------

Verplichtingen	741 919	825 842
Uit te sluiten:	21 942	23 208
I. Langlopende verplichtingen	12 418	13 688
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	12 392	13 688
Uitgestelde belastingen	26	

II. Kortlopende verplichtingen	9 524	9 520
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Overlopende rekeningen	9 524	9 520

Totale schuldenlast	719 977	802 634
---------------------	---------	---------

Netto vermindering schuldenlast		
---------------------------------	--	--

Totaal activa	1 423 067	1 394 173
---------------	-----------	-----------

SCHULDGRAAD	50,59%	57,57%
-------------	--------	--------



BIJLAGE 5
FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum (in duizenden €)	Cate- gorieën	Boek- waarde	30.09.18		Cate- gorieën	31.03.18		Niveau
			Reële waarde	Niveau		Boek- waarde	Reële waarde	
I. Vaste activa								
Vorderingen financiële leasing	C	1 030	1 030	2	C	1 030	1 030	2
Leningen en vorderingen	A	1 679	1 679	2	A	1 767	1 767	2
II. Vlottende activa								
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	7 440	7 440	2	A	5 814	5 814	2
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2 347	2 347	2	B	3 389	3 389	2
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans		12 496	12 496			12 000	12 000	
I. Langlopende verplichtingen								
Rentedragende verplichtingen	A			2	A			2
Kredietinstellingen	A	554 750	573 515	2	A	661 494	678 110	2
Andere	A	84 550	92 765	2	A	84 506	94 732	2
Overige langlopende verplichtingen	A			2	A			2
Overige financiële verplichtingen	C	14 472	14 472	2	C	20 518	20 518	2
II. Kortlopende verplichtingen								
Rentedragende verplichtingen	A	60 809	60 809	2	A	36 384	36 384	2
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	17 814	17 814	2/3	A/C	13 419	13 419	2/3
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		732 395	759 375			816 321	843 163	

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 rubriek ‘overige financiële verplichtingen’ betreft 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.

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie.

Retail Estates heeft op 30 september 2018 429,25 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 271,30 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. 93,09% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract. De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde. De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentvoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van het boekjaar 2017-2018, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep. Deze reële waarde van de schulden met vaste rentevoet wordt in de onderliggende tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs. De financiële schulden met variabele rentevoet hebben een boekwaarde die dicht bij hun reële waarde ligt.

Financiële schulden met vaste rentevoet	30.09.18		31.03.18	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	271 305	298 285	242 666	269 508

Financiële schulden aan reële waarde

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van 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 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 -1,92 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft -3,10 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 1,18 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2018 tot 30 september 2018. Swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

Reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	30.09.18	31.03.18
Reële waarde van de financiële derivaten	-12 392	-13 688
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	-12 392	-13 688

BIJLAGE 6
LIJST VAN GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN EN WIJZIGINGEN IN CONSOLIDATIEKRING

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Retail Estates nv op 30 september 2018:

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ¹⁴ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ¹⁴ (in duizenden €)	Huurinkomsten ¹⁵ (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
				99,38% door Retail Estates nv, 0,62% Librajem bvba
Retail Warehousing Invest nv		104 620	1 843	
Librajem bvba		2 268	96	100%
NS Properties bvba	638	1 145	6	100%
Finsbury Properties nv		10 415	348	100%
Heerzele nv		10 151	16	100%
Blovan nv		4647	152	50%
Retail Estates Nederland		72 627	3 007	100%
				95% door Retail Estates nv, 5% Retail Warehousing Invest nv
Coöperatieve Leiderdorp Invest			20	
Cruquius Invest		72 772	2 452	100%
Zwolle Invest	10 250	43 544	1 654	100%
Heerlen I invest		56 348	1 987	100%
Heerlen II Invest		50 993	1 785	100%
				99,91% door Retail Estates nv, 0,09% Retail Warehousing Invest nv
Etablissements Hayen nv	3 589	10 030	145	

¹⁴ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2018).

¹⁵ Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

Gedurende het eerste semester van dit boekjaar werd de controle verworven over de vennootschap Etablissements Hayen nv. Voor meer informatie omtrent deze transactie verwijzen we naar de paragraaf 'Investerings – clusters' in het beheersverslag van dit halfjaarverslag.

MINDERHEIDSBELANGEN

Heerzele nv – lichten optie resterende aandelen

Retail Estates nv heeft op 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.

Retail Estates heeft op 31 augustus 2018 de resterende aandelen verworven door middel van het lichten van de aankoopoptie met betrekking tot de resterende 49% aandelen.

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 2,06 mio EUR.

7. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS VOOR DE PERIODE VAN 6 MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2018

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen op 30 september 2018, bestaande uit de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd 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, 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 dan 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 2018 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,
16 november 2018

De Commissaris van
Retail Estates nv
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



VERSLAG VAN HET AANDEEL

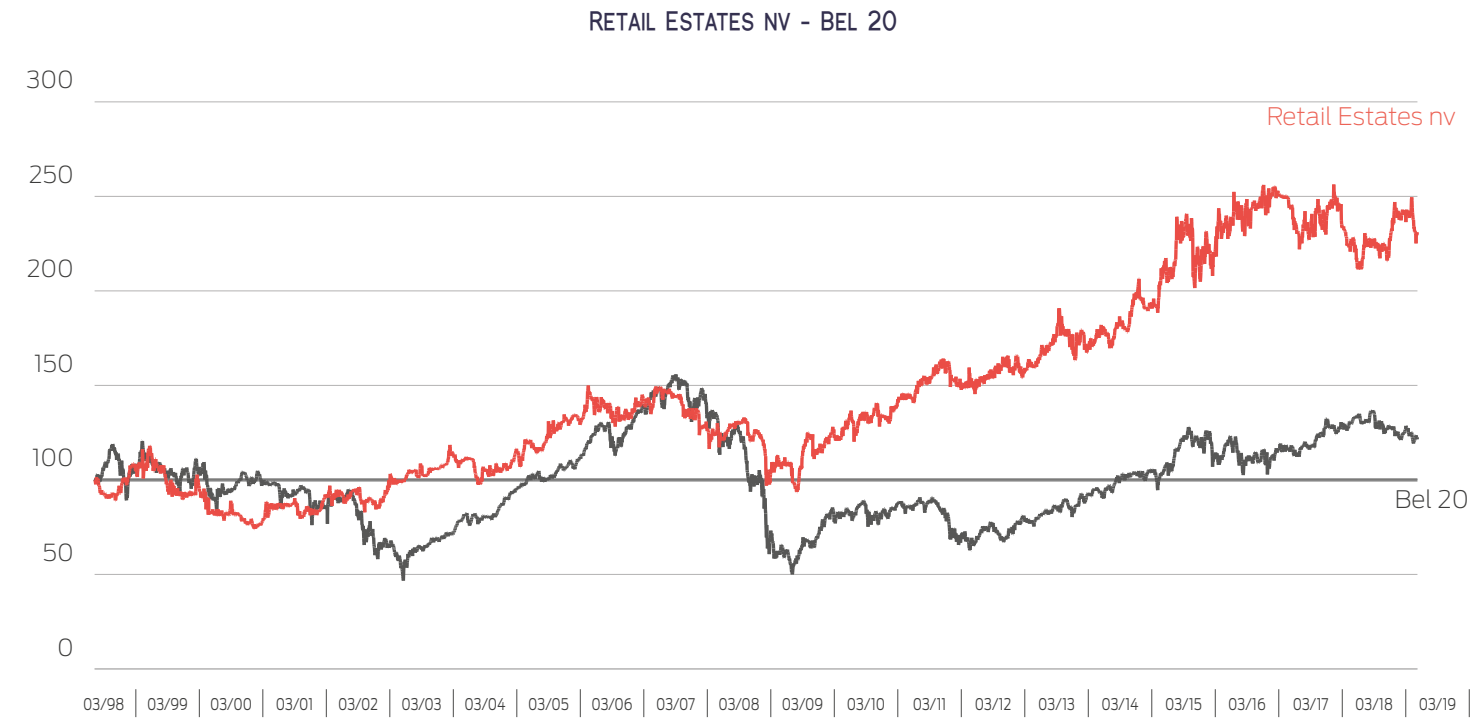
O1	OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES	46
O2	MARKTKAPITALISATIE	47
O3	DIVIDEND EN RENDEMENT	48
O4	FINANCIËLE KALENDER	49

1. OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2018-2019 schommelde

de beurskoers tussen 68,30 EUR en 79,90 EUR. De grafiek hieronder 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 134,38% en de

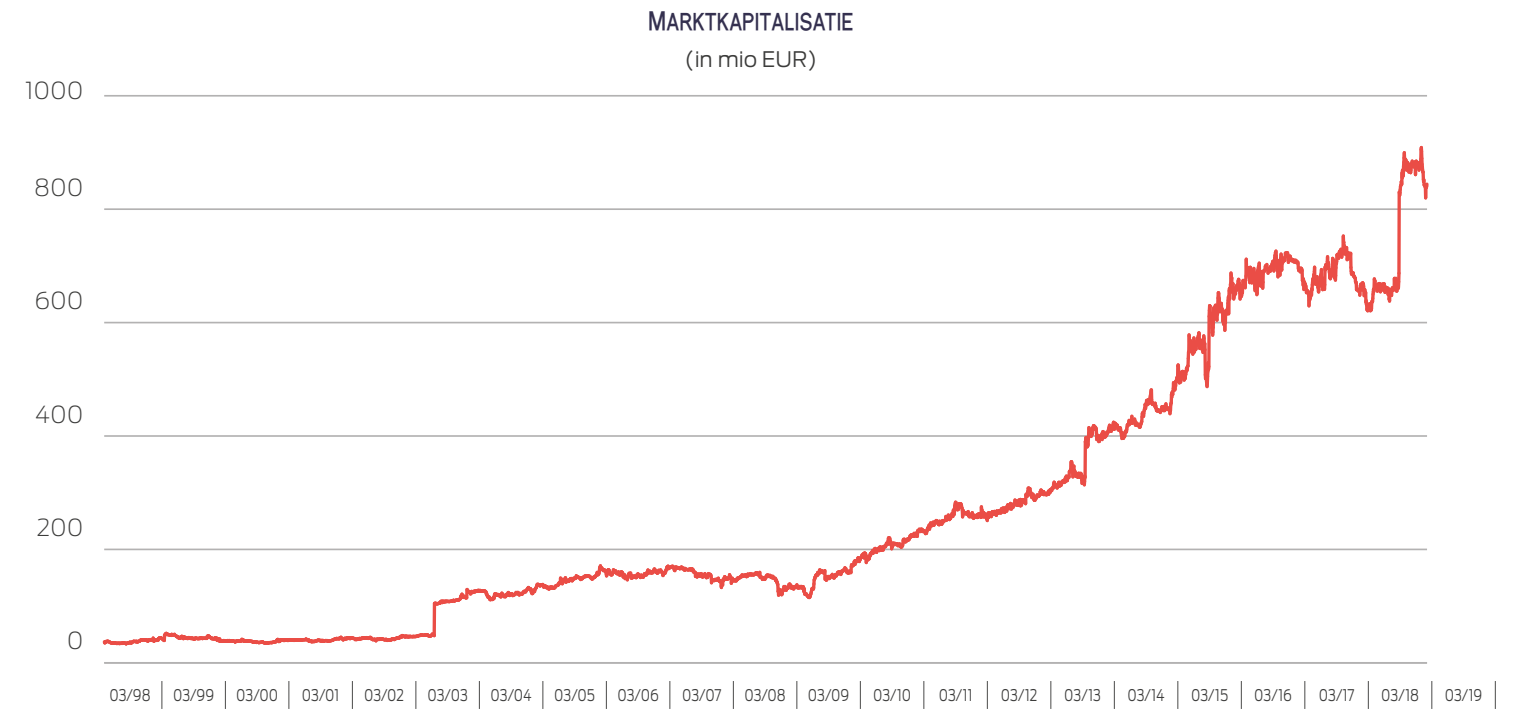
BEL 20 met 24,51%. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedraagt 75,45 EUR.



“ HET AANDEEL RETAIL ESTATES EVOLUEERDE OVER DEZE PERIODE MET 134,38% EN DE BEL 20 MET 24,51%. DE GEMIDDELDE SLOTKOERS VAN HET AFGELOPEN SEMESTER BEDRAAGT 75,45 EUR.”

2. MARKTKAPITALISATIE

Retail Estates nv is genoteerd op de continuummarkt van Euronext. De marktkapitalisatie bedraagt 844,13 mio EUR op 30 september 2018.



3. DIVIDEND EN RENDEMENT

De nettoactiefwaarde (EPRA

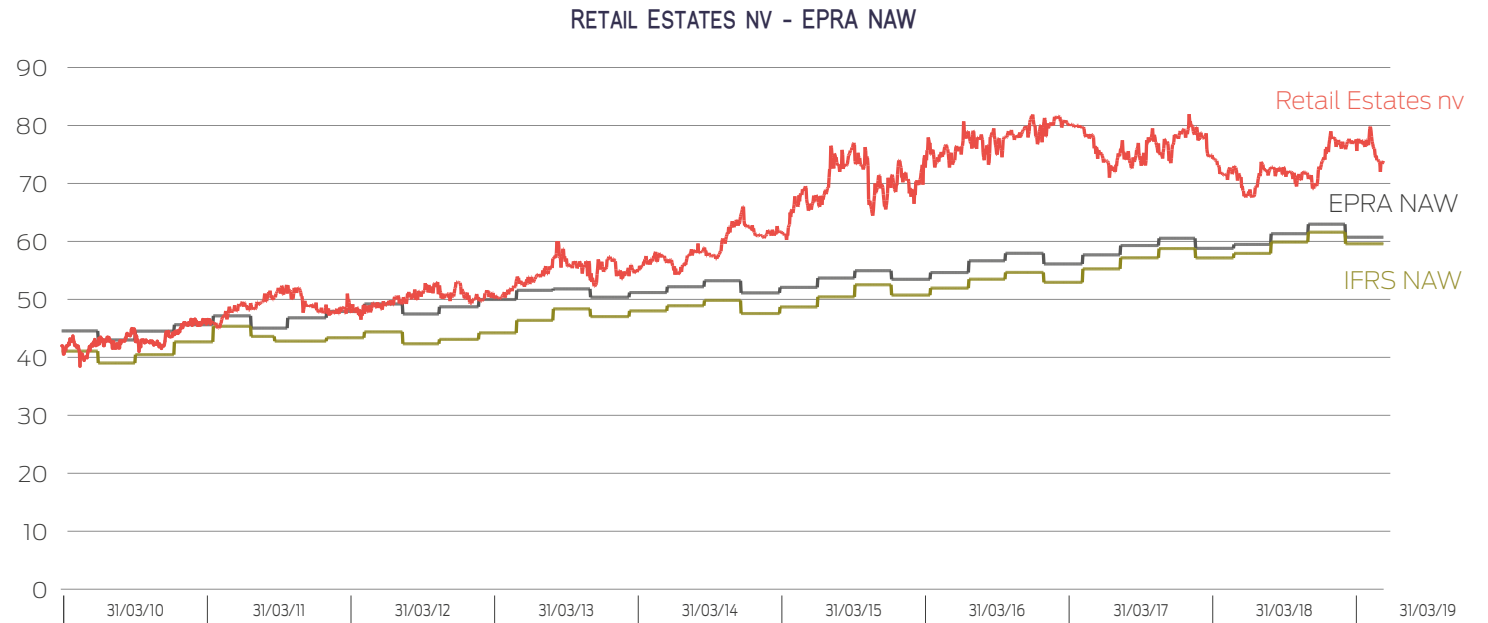
NAW) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 60,72 EUR.

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 2017-2018 anderzijds.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €)	30.09.18	31.03.18	30.09.17
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹⁶	59,63	59,89	57,15
EPRA NAW per aandeel ¹⁷	60,72	61,33	58,8
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	62,93	61,73	60,5
Brutodividend		3,60	
Roerende voorheffing (30%)		1,08	
Nettodividend		2,52	
Beurskoers op afsluitingsdatum	73,90	71,45	73,61

16 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.
17 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.



4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2018-2019
15 februari 2019

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2018-2019
17 mei 2019

Algemene vergadering
22 juli 2019

Ex-coupon datum dividend
29 juli 2019

Betaalbaarstelling dividend
31 juli 2019

OP 20 JAAR TIJD WERD EEN BELANGRIJKE PORTEFEUILLE VERGAARD DIE OP 30 SEPTEMBER 2018 BESTAAT UIT 834 PANDEN, GOED VOOR EEN BRUTO BEBOUWDE WINKELOPPERVLAKTE VAN 977.170 M².





VASTGOED- VERSLAG

O1	VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	52
O2	TOELICHTING	55
O3	HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS	56
O4	ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW	56
O5	GEOGRAFISCHE ONDERVERDELING	58



Waardetoeename van de panden op toplocaties

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde ‘baanwinkels’. Op 20 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 30 september 2018 bestaat uit 834 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 977.170 m². De reële waarde bedraagt 1.391,65 mio EUR.

Waardering per 30 september 2018

1. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

BELGIË:

Voor de Belgische portefeuille doet Retail Estates nv 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 2018 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 genoegen u onze update per 30 september 2018 van de waardering van de Retail Estates portefeuille + Distri-Land + Finsbury Properties 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. Dit wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur.

Indien dit niet het geval is dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur. Bovendien worden er correcties genomen voor het verschil in huidige huur en (aangepaste) markthuur.

De **portefeuille van Retail Estates NV (incl. Tongeren)** heeft op 30.09.2018 een investeringswaarde (incl. correcties) van 498,49 mio

EUR en een reële waarde van 486,33 mio EUR. De investeringswaarde is gestegen met 2,5% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een rendement van 6,55%.

De **portefeuille van Immobilière Distri-Land NV** heeft op 30.09.2018 een investeringswaarde (incl. correcties) van 19,66 mio EUR en een reële waarde van 19,18 mio EUR. De investeringswaarde is gedaald met 0.2% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 6,63%.

De **portefeuille van Finsbury Properties NV** heeft op 30.09.2018 een investeringswaarde (incl. correcties) van 10,68 mio EUR en een reële waarde van 10,42 mio EUR. Dit geeft Finsbury properties een rendement van 6,88%.”

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE België van 30 september 2018 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 waarderingsmethoden :

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 markthuurwaarde 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 **582,16 mio EUR** en de **reële waarde** op **567,96 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een **huurincasso** van **38,44 mio EUR** wat een **brutorendement** van **6,35%** vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN STADIM
Het verslag van Stadim van 30 september 2018 heeft betrekking op een semi-logistiek complex. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 4,76 mio EUR en de reële waarde op 4,65 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,33 mio EUR, wat een brutorendement van 6,83% vertegenwoordigt.

NEDERLAND:
Voor de Nederlandse portefeuille doet Retail Estates nv beroep op Cushman & Wakefield en CBRE als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

VERSLAG VAN CUSHMAN & WAKEFIELD NL
Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2018 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 237,28 mio EUR en de

reële waarde op 223,95 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 15,58 mio EUR, wat een brutorendement van 6,96% vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN CBRE NL
Het verslag van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. van 30 september 2018 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 nv 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 73,17 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een bruto huurincasso van circa 6,08 mio EUR wat een Bruto Aanvangs Rendement van 8,30% vertegenwoordigt.

2. TOELICHTING

BELGIË
De huurmarkt in de out-of-town blijft actief met belangrijke regionale en sectorale verschillen. In Vlaanderen blijft de vraag voldoende om de hoge bezettingsgraad, die de sector kenmerkt, te ondersteunen. In alle sectoren bestaat er voldoende vraag met bovendien de vaststelling dat de overname van bestaande winkelbedrijven sommige spelers versneld toegang geeft tot een groot aantal bijkomende verkooppunten. Retailers investeren geregeld in de herinrichting van hun verkooppunten. In Wallonië zien een aantal nationale filiaalbedrijven zich verplicht verkooppunten te sluiten wegens tegenvallende rentabiliteit. De vastgestelde koopkrachtverschillen maken het moeilijker dan ooit een “one size fits for all” te vinden die binnen eenzelfde verkoopformule en assortiment alle consumenten te bedienen. Hun plaats wordt ingenomen door hard-discounters die wel aangepaste verkoopformules en dito assortimenten kunnen bieden.

De investeringsmarkt blijft zeer actief in het segment van de solitaire winkels en winkels die tot clusterlocaties behoren onder invloed van particuliere beleggers die overwaaien uit andere vastgoedsegmenten en zich met lagere aanvangsrendementen tevredenstellen. Het aanbod blijft evenwel zeer beperkt en neemt dikwijls de vorm aan van aandelentransacties in plaats van de klassieke verkoop van onroerend

goed. Er is nauwelijks aanbod in retailparken zodat het moeilijk is hier een lijn in te trekken.

NEDERLAND
De huurmarkt in de out-of-town in de voor Retail Estates relevante markt van de retailparken in de Randstad en het zuiden van Nederland biedt door de hoge bezettingsgraad weinig ruimte voor nieuwkomers. De sterke economische prestaties en gezonde begrotingstoestand zetten de consumenten nog steeds aan tot hogere bestedingen in het segment van de non-food. De investeringen in de vernieuwing van winkelinrichting nemen aanzienlijk toe.

De investeringsmarkt voor retailparken wordt aanzienlijk actiever dan de voorbije jaren door de intrede van buitenlandse beleggers die aangetrokken worden door de hogere yields die de markt biedt om historische redenen.

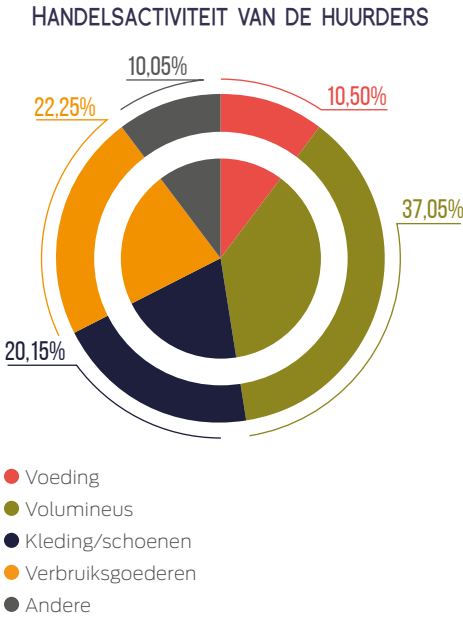


3. HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDEURS

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (20,15%, tegenover 20,36% op 31 maart 2018) samen met de retailers in verbruiksgoederen maken meer dan 42,41% 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 waardeestijging 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 37,05% (37,34% op 31 maart 2018).

18 De taartdiagrammen 'handelsactiviteit van de huurders' en 'type gebouw' geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2018.



4. 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.

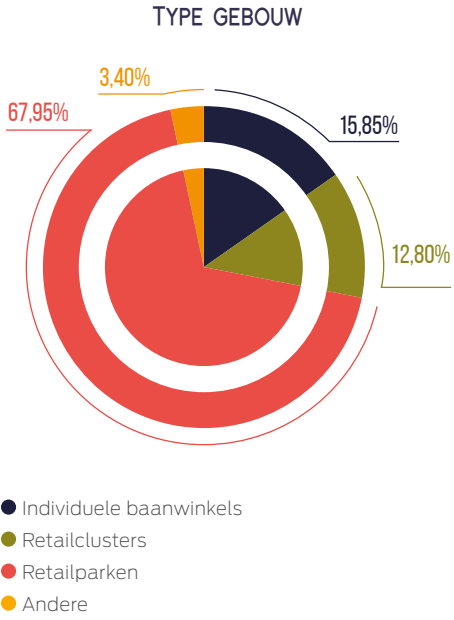
Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

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.

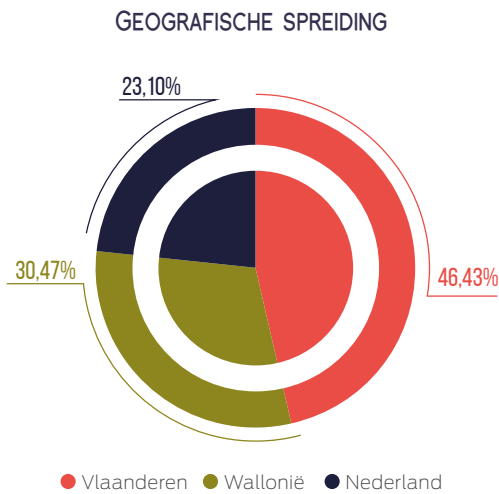
Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en een logistiek complex te Erembodegem. Het complex in Erembodegem is in zijn totaliteit

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.

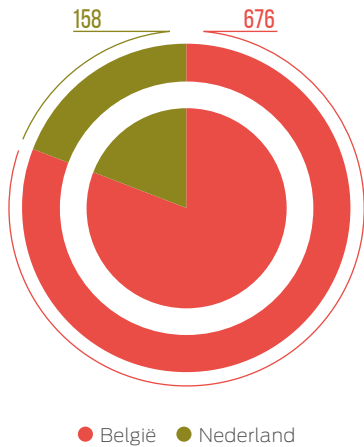


5. GEOGRAFISCHE ONDERVERDELING



Aantal panden per vennootschap		30.09.18
Retail Estates BE		611
Retail Warehousing Invest		31
Blovan		4
Finsbury Properties		8
Hayen		7
Librajem		3
Heerzele		1
NS Properties		1
Distriland nv		10
Cruquius Invest		25
Heerlen I Invest		21
Heerlen II Invest		26
Retail Estates NL		56
Zwolle Invest		30
Totaal aantal panden		834

AANTAL PANDEN PER LAND 30.09.2018



Samenvatting kerncijfers portefeuille	RETAIL ESTATES	
	30.09.18	31.03.18
Geschatte reële waarde ¹⁹ (in €)	1 391 654 000	1 349 367 320
Rendement (investeringswaarde) ²⁰	6,65%	6,67%
Contractuele huurprijzen (in €)	94 527 804	92 216 148
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	95 956 694	93 345 252
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	977 170	973 525
Aantal panden	834	817
Bezettingsgraad	98,00%	98,11%
Totaal m² in ontwikkeling	29 453	12 599

19 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.

20 De actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) gedeeld door de geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de projectontwikkelingen die aan kostprijs opgenomen zijn)





DIVERSEN

O1	LEXICON - ALGEMEEN	62
O2	LEXICON - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	63

1. 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.

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 2018 vóór aftrek van de gratuïteiten 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, recent gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017.

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.

NETTOWAARDE VAN EEN AANDEEL

NAV (Net Asset Value) of NAW (Netto-actiefwaarde): dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

NETTODIVIDEND

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing.

REËLE WAARDE (FAIR VALUE)

Deze waarde is gelijk aan de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum. 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.

2. LEXICON – 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.

FINANCIËEL 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

Meten 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 INTEREST-KOST

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.

RECONCILIATITABELLEN

OPERATIONELE MARGE

(in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	39 183	31 180
Nettohuurresultaat (B)	46 136	36 135
Operationele marge (A/B)	84,93%	86,29%

FINANCIEEL RESULTAAT

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

(in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
Financieel resultaat (A)	-11 333	-7 913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-1 920	631
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-9 413	-8 544

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

(in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	762	-8
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	193	765
Ander portefeuilleresultaat (D)	-830	266
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	125	1 023

GEWOGEN GEMIDDELDE INTERESTKOST

(in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
Interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	9 417	8 054
Andere kosten van schulden (B)	573	490
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C)	737 075	554 343
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C*	2,39%	2,86%

* Pro rata half jaar

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

(in duizenden €)	30.09.18	31.03.2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	681 148	568 332
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-46 949	-44 790
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-12 392	-13 688
Vooropgesteld brutodividend (D)	21 703	40 995
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	11 422 593	9 489 661
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	62,93	61,73

BRUTORENDEMENT

(in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	95 121	78 061
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder projectontwikkelingen) (B)**	1 429 841	1 168 693
Brutorendement (A/B)	6,65%	6,68%

** Verschil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in de balans wordt verklaard door de vastgoedportefeuille van "Distri-land". Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de "Distri-land"portefeuille voor 100% wordt opgenomen. Retail Estates is slechts houder van 86,05% van de uitgegeven vastgoedcertificaten en waardeert de certificaten aan de onderliggende waarde van het vastgoed pro rata haar contractuele rechten (cfr. jaarverslag 2017-2018)

EPRA Key performance indicatoren			30.09.18	
	Definities	Doel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Geeft de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf weer. Deze maatstaf geeft weer in hoeverre de uitkering van dividenden ondersteund wordt door de kernactiviteiten.	29 441	2,65
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.	Aanpassing van de IFRS NAW zodat relevante informatie over de reële waarde van de activa aan de aandeelhouders kan worden meegegeven voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	693 539	60,72
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.	Aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van alle activa en passiva.	681 148	59,63
	Definities	Doel		%
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.	Deze maatstaf maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.		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.	Deze maatstaf, waarbij rekening werd gehouden met huurvrije periodes en huurincenitves, maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.		6,73%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.		1,49%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.		13,67%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.		13,24%

EPRA Resultaat	30.09.18	30.09.17
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	27 646	23 637
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	193	1 031
Ander portefeuilleresultaat	-830	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	762	-8
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 920	631
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	29 441	21 983
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	2,65	2,37

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	30.09.18	31.03.18
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	681 148	568 332
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	59,63	59,89
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	681 148	568 332
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-12 392	-13 688
EPRA NAW (groepsaandeel)	693 540	582 020
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	60,72	61,33

EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	30.09.18	31.03.18
	EUR/1000	EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	693 540	582 020
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-12 392	-13 688
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	681 148	568 332
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	59,63	59,89

EPRA Netto Initieel Rendement		30.09.18	30.09.17
		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1 391 654	1 152 551
Transactiekosten		46 024	31 763
Investeringswaarde		1 437 678	1 184 314
Projectontwikkelingen		27 581	23 502
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1 410 097	1 160 812
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		95 957	78 678
Vastgoedkosten		-1 016	-584
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	94 941	78 093
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	94 941	78 093
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,73%	6,73%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,73%	6,73%

EPRA Huurleegstand		30.09.18	31.03.18
		EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		1 429	1 129
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		95 957	93 345
EPRA Huurleegstand		1,49%	1,21%

EPRA Cost Ratio		30.09.18	30.09.17
		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		2 533	2 009
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		127	-3
Te betalen huren op gehuurde grond		114	103
Vastgoedkosten		3 666	2 607
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-114	-103
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)		6 326	4 613
Leegstandskosten		-199	-160
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)		6 127	4 453
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond		46 263	36 132

	%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	13,67%	12,77%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	13,24%	12,32%

INLICHTINGENFICHE

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare geregulemateerde 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-Woluwedald 18 te 1932 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 30.09.2018:	257.012.792,62 EUR
Aantal aandelen per 30.09.2018:	11.422.593
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext – continuumarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2018:	Investeringswaarde 1.425,06 mio EUR - reële waarde 1.391,65 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten “Immobilière Distri-Land nv”)
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim
Aantal panden per 30.09.2018:	834
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en 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