

IN RETAIL WE TRUST



Periodieke verklaring – gereglementeerde informatie
Ternat, 17 mei 2019

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN

AANGROEI VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT 1.529,63 MIO EUR (+13,36%)

EPRA RESULTAAT STIJGT TOT 60,90 MIO EUR (+27,13%)

VOOROPGESTELD DIVIDEND BEDRAAGT 4,25 EUR PER AANDEEL
(+18,06% T.O.V. VORIG BOEKJAAR)

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (98,28%)

JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01.04.2018 TOT EN MET 31.03.2019

1. SAMENVATTING

- Investerings gedurende het boekjaar van 205,45 mio EUR in panden en ontwikkelingen voor eigen rekening. Desinvesteringen voor een netto verkoopprijs van 45,59 mio EUR.
- Verdere daling van de gewogen gemiddelde intrestvoet naar 2,31% (2,62% per 31 maart 2018).
- EPRA resultaat bedraagt 60,90 mio EUR (+ 27,13%), wat neerkomt op een EPRA resultaat per aandeel van 5,41. EUR
- Vooropgesteld dividend per aandeel wordt gehandhaafd op 4,25 EUR (+ 18,06%)

2. OPERATIONELE ACTIVITEITEN

2.1 Acquisities en desinvesteringen

Investerings – winkelparken

Retail Estates heeft het afgelopen boekjaar haar investeringen versterkt in België en Nederland.

A. België

Genk

In augustus 2018 werden in **Genk** langs de Hasseltweg 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 en kaderen in de verdere uitbouw van de investeringen in de winkelcluster “Genk Hasseltweg”.

Maasmechelen

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 eind 2018 opgeleverd.

De verhuurde winkelpanden in Genk en Maasmechelen vertegenwoordigen een huur incasso van 0,66 mio EUR en werden aangekocht op basis van een investeringswaarde van 9,75 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 panden in Genk en Maasmechelen zijn eigendom van een vastgoedvennootschap die werd overgenomen door Retail Estates. De financiering van deze transactie gebeurde door opname van bankleningen en voor 2,31 mio EUR door inbreng in natura van een schuldvordering.

Mons-Arlon-Hasselt

In december 2018 werden drie retailparken verworven gelegen te respectievelijk **Mons** (België provincie Henegouwen), **Arlon** (België provincie Luxemburg) en **Hasselt** (België provincie Limburg).

Het retailpark te **Mons** maakt deel uit van de site “Les Grands Prés - Shopping de Wallonie” die bestaat uit een shopping mall, een Carrefour-hypermarkt en een IKEA woonwarenhuis. Het geheel vertegenwoordigt in totaal circa 101.000 m². Het retailpark-gedeelte van deze site beslaat 11.779 m² en bestaat uit 7 winkelunits die allen verhuurd zijn aan filiaalbedrijven zoals AS Adventure, Maisons du Monde, Kréfel en Heytens.

Het retailpark te **Arlon** (België provincie Luxemburg) ligt aan de Belgische kant van de grens tussen België en het Groothertogdom Luxemburg in de winkelzone Sterpenich. IKEA en Decathlon verzekeren voor deze zone een regionale aantrekking. Het retailpark bestaat uit 11.123 m² winkelzone met zes winkelunits. De huurders bestaan uit filiaalbedrijven die actief zijn in de woninginrichting zoals Maisons du Monde, Light Gallery, Extra. Een winkelunit van 1.812 m² is nog niet verhuurd.

Het retailpark te **Hasselt** (provincie Limburg) ligt aan de rand van de site waar IKEA recent een filiaal gebouwd heeft aan de afrit Hasselt Zuid van de snelweg E311 naar Luik. Het is 5.761 m² groot en telt 4 units. Alle huurders zijn actief in de woninginrichting. Het zijn de filiaalbedrijven Mediamarkt, X2O, Kwantum en Maisons du Monde. Alle winkelunits zijn verhuurd.

De verwerving van deze winkelparken gebeurde door de overname van de exclusieve controle over drie vastgoedvennootschappen. De investering in deze transactie bedraagt 60,00 mio EUR. Voor de leegstaande winkelunit wordt na verhuring een bijkomende investering van maximaal 3,00 mio EUR voorzien. De verhuurde winkelunits brengen een huurincasso van 3,67 mio EUR op en vertegenwoordigen een fair value van 58,43 mio EUR. De financiering gebeurde door opnamen van bankleningen.

Fosses-la-ville

Eveneens in december 2018 werd het Retailpark “Shop in Stock” in **Fosses-la-Ville** (België provincie Namen) verworven: dit retailpark ligt ten noordwesten van Namen (tussen Namen en Charleroi). Het geniet van een sterke regionale aantrekking in een klantenzone van circa 20 km tussen Namen, Dinant, Charleroi en Gembloux. Het retailpark is historisch gegroeid rond een DIY/American Stock “Stock Fosses” en telt nu

17.132 m² winkeloppeervlakte met 29 winkelunits. Het biedt een aantrekkelijke mix tussen enerzijds filiaalbedrijven zoals Delhaize, PointCarré, JBC, Action en anderzijds kleinschalige lokale handel en horeca die deze winkelbestemming een bijzonder aangenaam karakter geven. De investering in de verwerving van dit retailpark bedraagt 29,02 mio EUR en levert een huurincasso van 1,71 mio EUR op. De fair value van deze gebouwen bedraagt 28,58 mio EUR. Deze aankoop gebeurde door de verwerving van de exclusieve controle over een vastgoed vennootschap. De financiering gebeurde door de opnamen van bankleningen en voor 1,82 mio EUR door de inbreng in natura van een schuldvordering. De bezettingsgraad bedraagt 100 procent.

Sale-and-rent-back

Tenslotte werd in december 2018, verspreid over 6 locaties in Vlaanderen, 11 winkelunits verworven op locaties waar Retail Estates reeds eerder een aanzienlijk aantal winkelunits verwierf. Het betreft winkelpanden te **Antwerpen** (Merksem Bredabaan 5 units), **Lochristi** (Antwerpsesteenweg 2 winkelunits), **Sint-Joris-Winge** (retailpark "Gouden Kruispunt" 1 unit), **Kampenhout** (Mechelsesteenweg 1 winkelunit) **Ninove** (Aalstersesteenweg 1 winkelunit) en **Stabroek** (retailpark Picolo 1 winkelunit). Van deze panden werden 5 winkelunits verhuurd aan het filiaalbedrijf Modemakers. De overige zijn verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Torfs, Fiets en Ethias. Op heden zijn alle panden verhuurd. De investering bedraagt 20,87 mio EUR en levert een huurincasso op van 1,25 mio EUR. De fair value bedraagt volgens de vastgoeddeskundige 20,02 mio EUR. De transactie werd gerealiseerd door de overname van de exclusieve controle over een vastgoedvennootschap. De financiering gebeurde door de opnamen van bankleningen en voor 2,60 mio EUR door de inbreng in natura van een schuldvordering.

B. Nederland

Spijkenisse

Retail Estates heeft op 30 april 2018 een retailpark aangekocht in **Spijkenisse**, in de regio Rotterdam. Rotterdam is één van de 4 grootsteden die samen de "Randstad Holland" uitmaken. Het retailpark bestaat uit 23 winkelparken en 1 horecazaak die samen een bebouwde oppervlakte van 28.273 m² vertegenwoordigen. De totale investering bedraagt 47,20 mio EUR en levert een netto huur van 3,11 mio EUR op, wat een aanvangsrendement van 6,53% oplevert. De fair value van deze investering bedraagt volgens de aangestelde vastgoeddeskundige 43,85 mio EUR per 31 maart 2019.

Middelburg

Eveneens in december 2018 werd een bijkomende aankoop gerealiseerd van een winkelpand in **Middelburg** (Nederland provincie Zeeland) gelegen op het retailpark "De Mortiere" waar Retail Estates nu een meerderheid van de winkelunits bezit. Het winkelpand heeft een totale oppervlakte van 4.808 m². De investeringswaarde bedraagt 7,71 mio EUR en levert een netto huur op van 0,55 mio EUR. De fair value van deze investering bedraagt volgens de vastgoeddeskundige 6,83 mio EUR. De financiering gebeurde door opname van bankleningen.

Heerlen

Op 31 januari 2019 werd een tuincentrum verworven dat gelegen is in het retailpark van Heerlen (In de Cramer). Het betreft een winkelpand dat gelegen is tussen het IKEA filiaal en de eerder door Retail Estates verworven winkelpanden. Het retailpark te Heerlen is met haar 43 winkel units en 75.059 m² winkeloppervlakte het grootste retailpark in de Benelux. Het heeft een ruim aantrekkingsgebied in de drielanden regio rond Maastricht-Luik-Aken. De investering bedraagt 3,71 mio EUR (aankoopprijs incl. overdrachtsbelasting) en de fair value 3,51 mio EUR (aankoopprijs excl. overdrachtsbelasting). De huuropbrengsten bedragen 0,25 mio EUR op jaarbasis. De financiering gebeurde door opname van bankleningen.

Utrecht

Op 4 februari 2019 is een winkelpand aangekocht dat gelegen is in de winkelzone “Kanaleneiland” in Utrecht (Provincie Utrecht). Deze cluster van winkelpanden heeft zich ontwikkeld rond het IKEA-filiaal in Utrecht en vormt in afwezigheid van retailparken in deze regio de referentie bij uitstek voor de woninginrichtingssector. Het stadsgewest Utrecht vormt met zijn 650.000 inwoners de vierde grootste agglomeratie in Nederland. De investering bedraagt 4,77 mio EUR (incl. overdrachtsbelasting) en de fair value 4,50 mio EUR (aankoopprijs exclusief overdrachtsbelasting). De huuropbrengsten bedragen 0,32 mio EUR. De financiering gebeurde door opname van bankleningen.

Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2019 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 19,85 mio EUR. We onderscheiden 4 soorten vaste activa in aanbouw: speculatieve grondposities (de zogenaamde “landbank”), deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is. Verder zijn er de objecten ter prospectie, de objecten in voorontwikkeling en de objecten in uitvoering.

Op 31 maart bedroegen bedroegen de speculatieve grondposities 2,20 mio EUR, de prospectieve projecten 9,83 mio EUR, de projecten in voorontwikkeling 7,80 mio EUR en de projecten in uitvoering 0,03 mio EUR.

A. Vaste activa in aanbouw– overzicht van de belangrijkste projecten

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te Wetteren met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte van 10.423m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten uit de wijde omgeving. Retail Estates nv heeft op 30 augustus 2016 de controle verworven (51%) over de vastgoedvennootschap Heerzele nv die eigenaar is van een onroerend aangrenzend goed te Wetteren. Na het bekomen van de nodige vergunningen wenst Retail Estates de uitbreiding van zijn retailpark te realiseren. De totale operatie bestaat in de creatie van circa 9.000 m² bruto winkeloppervlakte, een aanzienlijke uitbreiding van de parking en een verwachte totale investering van 15,40 mio EUR. De verwachte realisatie van dit project is 12 maanden na het bekomen van de vergunning.

Verder investeert de vennootschap in de vernieuwing van haar winkelpark in Roosendaal. De vergunningen voor deze vernieuwing werden bekomen en de commercialisatie werd opgestart. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 4,70 mio EUR. De realisatie wordt verwacht tegen december 2020.

B. Vaste activa in aanbouw – voorontwikkeling – overzicht van de belangrijkste projecten

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 12,6 mio EUR (totale investering 14,72 mio EUR) en zal bestaan uit de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m². De realisatie wordt verwacht tegen mei 2021 voor zover eerstdaags een overeenkomst kan bereikt worden met de kandidaat-huurder.

Na een geslaagde herpositionering van het Retailpark in Braine l'Alleud heeft Retail Estates in maart de herstructurering van het Kruger retailpark te Eeklo aangevat. De verwachte investering bedraagt 1,30 mio EUR. Deze werken worden verwacht afgerond te zijn tegen november 2019.

In Halle is een project opgestart voor de verdubbeling van de verkoopsoppervlakte van Brantano, een uitbreiding die zich opdrong door de verandering van het winkelconcept van Brantano. De verwachte investering bedraagt 1,88 mio EUR en zal naar verwachting eind 2020 gerealiseerd zijn.

Wegens conceptwijzing van Aldi dringt zich een uitbreiding van de winkel in Sint-Niklaas op. De verwachte investering bedraagt 1,05 mio EUR. De verwachte realisatiedatum van deze uitbreiding is september 2020.

Tenslotte zijn er nog een aantal kleinere dossiers lopende waarvan de verwachte investering in de loop van het nieuwe boekjaar 0,14 mio EUR zal bedragen.

C. Vaste activa in aanbouw – uitvoering – overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen voor eigen rekening

Er zijn momenteel geen belangrijke dossiers in dit stadium van ontwikkeling.

D. Oplevering vaste activa in aanbouw

In Frameries werd een uitbreiding van een bestaand winkelpark met 9.500 m² gerealiseerd. 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 10.000 m² winkeloppervlakte werd uitgebreid met 6 winkels met een winkeloppervlakte van 7.210 m² en een reële waarde van 10,19 mio EUR. De totale investering bedroeg 10,45 mio.

In **Gentbrugge** werd een winkeloppervlakte van 2.000 m² voor Brantano uitgebreid en vernieuwd. De totale bijkomende investering bedroeg 1,03 mio EUR. De reële waarde na oplevering bedraagt 3,8 mio EUR.

In Barchon werd een aanzienlijke uitbreiding van de winkelinfrastructuur met een forse uitbreiding van het aantal parkings en de uitbreiding van 1 winkelunit gerealiseerd. De totale investering bedroeg 1,40 mio EUR. Er werd een bijkomende huur van 0,11 mio EUR gerealiseerd.

In Nijvel heeft Retail Estates een project op maat gerealiseerd voor Aldi. Een bestaand verouderd winkelpand werd afgebroken en vervangen door een “state-of-the-art” supermarkt van 2.286 m² winkeloppervlakte. Het gebruik van deze winkel maakt het voorwerp uit van een lange-termijn verbintenis van Aldi op wiens aanwijzingen het pand ontworpen werd. De totale investering bedraagt 3,41 mio EUR en levert een huuropbrengst van 0,26 mio EUR op. De fair value bedraagt volgens de vastgoeddeskundige 4,25 mio EUR.

In samenwerking met een vastgoedpromotor werden in Waremmes drie winkelunits gebouwd op een terrein dat Retail Estates reeds eerder verworven had. De investering bedraagt 1,83 mio EUR voor een winkeloppervlakte van 1.281m² en levert een huurincasso van 0,12 mio EUR op. De fair value bedraagt volgens de vastgoeddeskundige 1,78 mio EUR.

Optimalisatie vastgoedportefeuille

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

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

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

Desinvesteringen

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 2018 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.

Op 29 mei 2018 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 2019 bedroeg 10,16 mio EUR. De verkoop resulteerde in een minwaarde van -0,43 mio EUR, hoofdzakelijk te verklaren door de transactiekosten.

Verder werden 7 solitaire winkelpanden verkocht (in Spa, Edingen, Sint-Denijs-Westrem, Luik, Gavere en Soignies) en een stuk bouwgrond in Leuven. De netto verkoopopbrengst bedroeg 7,78 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 8,07 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van deze solitaire panden bedroeg 1,41 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto minderwaarde van -0,29 mio EUR (er werden meerwaarden gerealiseerd ten belope van 0,43 mio EUR en minderwaarden ten belope van -0,72 mio EUR).

Deze desinvesteringen kaderen in een jaarlijks weerkerend verkoopprogramma van individuele winkelpanden die door hun locatie, winkelgrootte en/of erin uitgeoefende handelsactiviteit niet tot de kernportefeuille van Retail Estates nv horen.

Investerings: conclusie

De aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2018-2019 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 156,84 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 5,45 mio EUR in boekjaar 2018-2019 als gevolg van deze investeringen en dalen met 1,41 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2018 zouden de huurinkomsten met 9,55 mio EUR gestegen zijn.

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

2.2 Beheer van de portefeuille

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 98,28%.

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

Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben 8 kleinere KMO-huurders (6 in België en 2 in Nederland) het faillissement aangevraagd. Voor de oninbare vorderingen werden de nodige voorzieningen aangelegd.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 2,63 mio EUR. 0,43 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties – en de niet-vervallen vorderingen is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 9,86% (0,26 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2019.

Schadegevallen

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

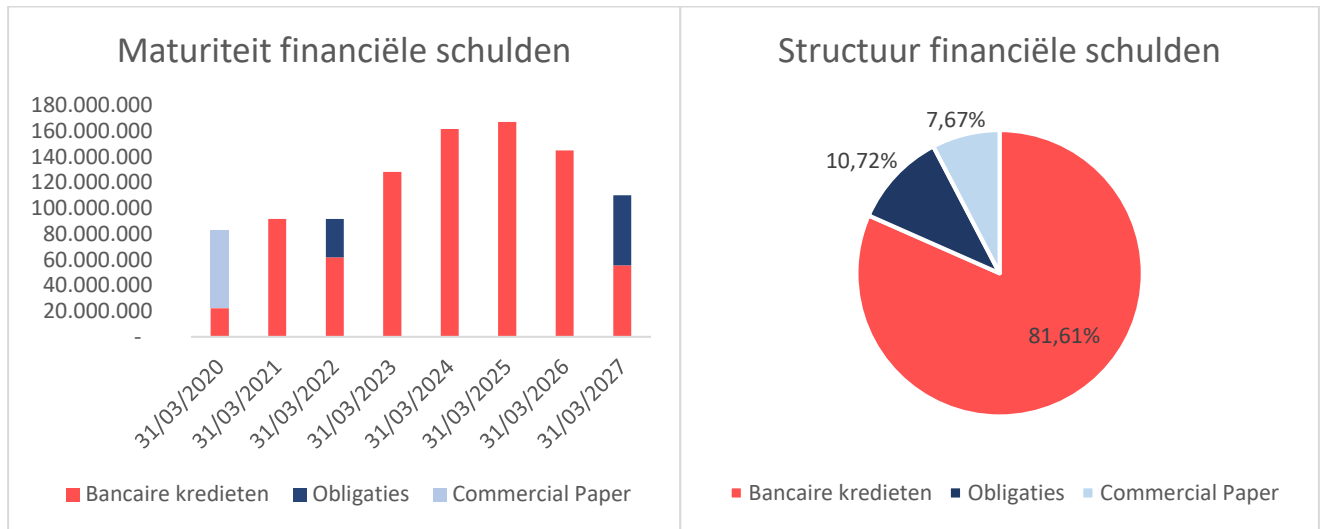
2.3 Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 4,83 jaar. In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een thesauriebewijzen programma van (maximaal) 100 miljoen euro. De thesauriebewijzen worden integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van de thesauriebewijzen niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

Van dit thesauriebewijzen programma is op 31 maart 2019 60,50 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 31 maart 2019 2,31% ten opzichte van 2,62% op 31 maart 2018.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar bijlage 34 e.v. van het jaarverslag 2018-2019.



2.4 Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane 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 aan een uitgifteprijs van 66 EUR. De inbreng betreft de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap nv Etablissements Hayen die 7 winkelpanden bezit, gelegen te Genk en Maasmechelen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2018.

Ingevolge deze kapitaalverhogingen bedraagt het totale kapitaal van Retail Estates nv op 31 maart 2019 257.012.792,62 EUR vertegenwoordigd door 11.422.593 volledig volgestorte gewone aandelen.

2.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Verhoging van het kapitaal en uitgifte van nieuwe aandelen

Op 1 april 2019 is de raad van bestuur in twee opeenvolgende beslissingen tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal overgegaan tot de uitgifte van nieuwe aandelen. Bij deze kapitaalverhogingen werd de inbreng vastgesteld van een schuldvordering met een conventionele inbrengwaarde van 2.600.000 EUR en van een schuldvordering met een conventionele inbrengwaarde van 1.820.000 EUR. Als vergoeding van deze inbrengen werden respectievelijk 40.000 en 28.000 aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van EUR 65,00. Deze aandelen werden uitgegeven zonder coupon 27 aangehecht en zullen voor het eerst delen in de winst van het boekjaar dat aanvangt op 1 april 2019.

Deze inbrengen in natura zijn gebeurd in uitvoering van twee overeenkomsten die op 20 december 2018 werden afgesloten, respectievelijk inzake de verwerving van alle aandelen van de nv Textiel d'Eer en van alle aandelen van de nv Viafobel. In het kader van beide transacties werd een deel van de verkoopprijs toen niet betaald. De vorderingen inzake het niet-betaalde gedeelte van de koopprijs werden thans ingebracht. De slotkoers per datum van ondertekening van de overeenkomsten bedroeg 74,70 EUR. Ten gevolge van de daaropvolgende koersstijging, vertegenwoordigt de uitgifteprijs een korting van 19,95 % ten opzichte van de slotkoers per 29 maart 2019.

Uitkering van een interimdividend onder de vorm van een keuzedividend

Retail Estates heeft de intentie om het dividend over boekjaar 2018/2019 aan de aandeelhouders uit te keren door middel van de uitkering van een interimdividend, waarbij een keuzedividend wordt aangeboden aan een uitgifteprijs van EUR 68,425. Deze uitgifteprijs ligt in lijn met de door de vennootschap gehanteerde uitgifteprijs in recente publieke en private transacties en met het feit dat de nieuwe aandelen dividendgerechtigd zouden zijn vanaf 1 april 2019. Dit interim keuzedividend is nog onderworpen aan de goedkeuring van de toezichthoudende overheid uit hoofde van de GVV-Wet en een finale beslissing van de raad van bestuur van de vennootschap.

2.6 Fusie door overname van dochtervennootschappen

Op 16 november 2018 werd de fusie door overname van de vennootschap Librajem bvba door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 30 november 2018.

Op 16 november 2018 werd de fusie door overname van de vennootschap Heerzele nv door Retail Estates nv vastgesteld door de raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen, met effect op 31 december 2018.

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

3. FINANCIËLE RESULTATEN

3.1 Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2019

Het nettohuurresultaat is gestegen met 17,13 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden (5,18 mio EUR) en oplevering van projecten in het boekjaar 2018-2019 (0,28 mio EUR) en de verwerving van de panden en oplevering van projecten in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (11,92 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 1,41 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,25 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,45 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting (0,51 mio EUR), leegstand (-0,61 mio EUR) en indexatie (1,10 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 7,59 mio EUR en zijn gestegen met 1,46 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten, de recurrente erelonen aan derde partijen en commerciële kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille, en de stijging van de personeelskosten naar aanleiding van de uitbreiding van het personeelsbestand. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 5,15 mio EUR, een stijging van 0,63 mio EUR (13,91%) ten opzichte van vorig jaar vooral te wijten aan een stijging van de personeelskosten naar aanleiding van de uitbreiding van het personeelsbestand, een stijging van de taksen en wettelijke kosten.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,65 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 44,93 mio EUR panden (fair value). We verwijzen naar paragraaf "Desinvesteringen" voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 7,36 mio EUR. Er is een positief effect van indexaties, verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen op retailparken een negatief effect door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het ander portefeuille resultaat bedraagt -1,06 mio EUR en omvat vooral uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -18,45 mio EUR ten opzichte van -17,37 mio EUR vorig jaar. De daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,62% naar 2,31% compenseert de stijging van de interestlast door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de

portefeuille. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt -13,37 mio EUR ten opzichte van 0,10 mio EUR vorig jaar. De daling van deze kosten zijn het gevolg van de wijziging in de reële waarden van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 60,90 mio EUR ten opzichte van 47,90 mio EUR vorig jaar.

3.2 Toelichting bij de balans van 31 maart 2019

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 1.349,37 mio EUR naar 1.529,63 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 205,45 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 17,36 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gedaald van 29,20 mio EUR naar 17,41 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 17,72 mio EUR toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2018-2019 en voor 27,57 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 28,46 mio EUR en bestaan voor 17,41 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 4,05 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 2,34 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 3,16 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 1,50 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 707,93 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2019 257,01 mio EUR, een stijging van 43,49 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 248,94 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2018-2019 1.932.932 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 177,99 mio EUR naar 260,17 mio EUR. De reserves bedragen 144,33 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (130,36 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (53,87 mio EUR), beschikbare reserves (15,34 mio EUR), wettelijke reserves (0,06 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-44,78 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-10,51 mio EUR). De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps en caps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De negatieve

waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de rente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 54,48 mio EUR en bestaat voor 60,90 mio EUR uit EPRA resultaat, 6,96 mio EUR resultaat op de portefeuille en -13,37 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 733,22 mio EUR en bestaan voor 706,79 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 4,83 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en de schuld t.o.v. de minderheidsaandeelhouders van Blovan nv.

De kortlopende verplichtingen bedragen 122,75 mio EUR en bestaan voor 25,64 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,39 mio EUR, geraamde belastingschulden voor 4,07 mio EUR, te ontvangen facturen voor 12,66 mio EUR en exit taksen ten belope van 7,98 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 82,26 mio EUR, waarvan 60,50 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper).

Andere kortlopende verplichtingen zijn gestegen van 0,62 mio EUR tot 5,48 mio EUR. De stijging is vooral toe te schrijven aan de variabele prijsafrekeningen van de aandelen van de vennootschappen Textiel D'Eer en Viafobel.

Per 31 maart 2019 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,31%.

4. CONTROLEWERKZAAMHEDEN VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

5. VOORUITZICHTEN

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2019-2020, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 100,51 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

Net als in de vorige jaren verwacht Retail Estates nv dat het dividend voor het boekjaar 2019-2020 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 4,4 EUR bruto (3,08 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2019-2020. Dit zou een stijging van 3,53% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2018-2019 (4,25 EUR bruto).

6. FINANCIËLE KALENDER

Agenda van de aandeelhouder :

Publicatie jaarverslag 2018-2019	14 juni 2019
Algemene vergadering	22 juli 2019
Ex-coupon datum dividend	31 mei 2019
Bekendmaking halfjaarresultaten	15 november 2019

BIJLAGEN

KERNCIJFERS

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

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

	31.03.19	31.03.18
Huurinkomsten	95.411	78.046
Met verhuur verbonden kosten	-430	-198
Nettohuurresultaat	94.981	77.848
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10.403	7.567
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-11.786	-8.498
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-58	-41
Vastgoedresultaat	93.539	76.876
Technische kosten	-3.829	-2.948
Commerciële kosten	-870	-618
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-306	-408
Beheerskosten vastgoed	-2.562	-2.158
Andere vastgoedkosten	-18	8
Vastgoedkosten	-7.586	-6.124
Operationeel vastgoedresultaat	85.954	70.752
Algemene kosten van de vennootschap	-5.147	-4.518
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	80.807	66.234
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	654	92
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.361	-2.505
Ander portefeuilleresultaat	-1.058	1.106
Operationeel resultaat	87.764	64.927
Financiële opbrengsten	93	70
Netto interestkosten	-18.479	-17.379
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13.374	101
Andere financiële kosten	-67	-60

Financieel resultaat	-31.826	-17.268
Resultaat vóór belastingen	55.938	47.659
Belastingen	-1.458	-964
Nettoresultaat	54.479	46.695
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	54.479	46.695
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep) ¹	60.896	47.901
Resultaat op de portefeuille	6.957	-1.307
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13.374	101
RESULTAAT PER AANDEEL		
Aantal gewone aandelen in omloop	11.422.593	9.489.661
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.265.034	9.331.494
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	4,84	5,00
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	4,84	5,00
EPRA resultaat per aandeel (in €) ³	5,41	5,13

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

	31.03.19	31.03.18
Nettoresultaat	54.479	46.695
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	3.183	5.365
GLOBAAL RESULTAAT	57.662	52.060

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

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

³ Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 5,33 EUR per aandeel per 31.03.2019 versus 4,21 EUR per aandeel per 31.03.2018.

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)

	31.03.19	31.03.18
Vaste activa	1.535.431	1.354.397
Goodwill		
Immateriële vaste activa	142	115
Vastgoedbeleggingen ⁴	1.529.629	1.349.367
Andere materiële vaste activa	2.812	2.119
Financiële vaste activa	186	
Vorderingen financiële leasing	1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.632	1.767
Uitgestelde belastingen	1.113	1.249
Andere	519	518
Vlottende activa	28.461	39.776
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	17.406	29.201
Handelsvorderingen	4.051	3.533
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.342	2.281
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.163	3.389
Overlopende rekeningen	1.500	1.371
TOTAAL ACTIVA	1.563.892	1.394.173
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.19	31.03.18
Eigen vermogen	707.926	568.332
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	707.926	568.332
Kapitaal	248.939	208.205
Uitgiftepremies	260.174	177.990
Reserves	144.335	135.442
Nettoresultaat van het boekjaar	54.479	46.695
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	855.966	825.841
Langlopende verplichtingen	733.220	766.518
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	706.793	746.000
Kredietinstellingen	622.200	661.494
Financiële leasings op lange termijn		
Obligaties	84.593	84.506
Andere langlopende financiële verplichtingen	26.427	20.518

⁴ Inclusief Vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

Kortlopende verplichtingen	122.745	59.323
Kortlopende financiële schulden	82.260	36.384
Kredietinstellingen	82.260	36.384
Financiële leasings op korte termijn		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25.640	12.800
Exit tax	7.975	1.067
Andere	17.665	11.733
Andere kortlopende verplichtingen	5.479	620
Overlopende rekeningen	9.366	9.519
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.563.892	1.394.173
 SCHULDGRAAD	 31.03.19	 31.03.18
Schuldgraad ⁵	52,58%	57,57%
 NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP		
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	61,98	59,89
EPRA NAW ⁷	64,07	61,33
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	64,28	61,73

⁵ De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten).

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

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

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

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

**Alternatieve
prestatie maatstaf**

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

Definitie

Het eigen vermogen (exclusief
impact op de reële waarde van
geschatte mutatierechten en –
kosten bij de hypothetische
vervreemding van
vastgoedbeleggingen,
exclusief de reële waarde van
toegelaten
afdekkingsinstrumenten en
exclusief dividend) gedeeld
door het aantal aandelen.

Doel

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

RECONCILIATIE TABELLEN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Operationele marge

(in duizenden €)	31.03.19	31.03.18
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	80.807	66.234
Nettohuurresultaat (B)	94.981	77.848
Operationele marge (A/B)	85,08%	85,08%

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

(in duizenden €)	31.03.19	31.03.18
Financieel resultaat (A)	-31.826	-17.268
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-13.374	101
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-18.452	-17.369

Resultaat op de portefeuille

(in duizenden €)	31.03.19	31.03.18
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	654	92
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	7.361	-2.505
Ander portefeuilleresultaat (D)	-1.058	1.106
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	6.957	-1.307

Gewogen gemiddelde interestkost

(in duizenden €)	31.03.19	31.03.18
Interestkosten (inclusief kredietmarge en kosten van afdekkingsinstrumenten) (A)	17.261	16.583
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (B)	747.040	632.052
Gewogen gemiddelde interestkost (A/B)	2,31%	2,62%

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

(in duizenden €)	31.03.19	31.03.18
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (A)	707.926	568.332
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-51.030	-44.780
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-23.879	-13.688
Vooropgesteld brutodividend (D)	48.546	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)	64,28	61,73

TABELLEN VAN DE EPRA INDICATOREN¹

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

	31.03.19 EUR/1000	31.03.18 EUR/1000
EPRA resultaat		
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	54.479	46.695
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van vastgoed aangehouden voor verkoop (IAS 40)	7.361	-2.505
Ander portefeuilleresultaat	-1.058	1.106
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	654	92
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13.374	101
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	60.895	47.900
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	5,41	5,13
 EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	 EUR/1000	 EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	707.926	568.332
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	61,98	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	707.926	568.332
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-23.879	-13.688
EPRA NAW (groepsaandeel)	731.805	582.020
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	64,07	61,33
 EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	 EUR/1000	 EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	731.805	582.020
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-23.879	-13.688
Verschil tussen nominale waarde en reële waarde van financiële schulden	9.652	0
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	717.578	568.332
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	62,82	59,89

¹ Voor de definities van de EPRA key performance indicatoren verwijzen we naar het jaarverslag 2018-2019

Bron : EPRA Best Practices www.epra.com.

EPRA Netto Initieel Rendement		31.03.19 EUR/1000	31.03.18 EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1.529.629	1.349.367
Transactiekosten		49.663	43.060
Investeringswaarde		1.579.292	1.392.427
Projectontwikkelingen		12.119	24.981
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1.567.174	1.367.446
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		104.872	93.345
Vastgoedkosten			
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten		-1.917	-1.550
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		-228	-211
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		10.403	7.567
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-11.786	-8.498
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-306	-408
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	102.954	91.795
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	102.954	91.795
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,57%	6,71%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,57%	6,71%
EPRA Huurleegstand		EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		1.369	1.129
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		104.872	93.345
EPRA Huurleegstand		1,31%	1,21%
EPRA Cost Ratio		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		5.147	4.518
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		202	-13
Te betalen huren op gehuurde grond		228	211
Vastgoedkosten		7.586	6.124
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-228	-211
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)		12.934	10.629
Leegstandskosten		-117	-239
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)		12.817	10.390

Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	95.182	77.835
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	13,59%	13,66%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	13,47%	13,35%

OVER RETAIL ESTATES NV

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

Per 31 maart 2019 heeft Retail Estates nv 906 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.049.101 m². De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2019 98,28% ten opzichte van 98,11% op 31 maart 2018.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2019 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat 1.529.629 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 maart 2019 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 927,52 mio EUR.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

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

Ternat, 17 mei 2019

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen:

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

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



IN RETAIL WE TRUST



RETAIL ESTATES NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 - B-1740 Ternat

RPR Brussel

BTW BE 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com

www.retailestates.com