

# IN RETAIL WE TRUST



Periodieke verklaring – gereglementeerde informatie  
Ternat, 16 november 2018

## HALFJAARRESULTATEN OP 30 SEPTEMBER 2018

Succesvolle investeringen in Nederlandse winkelmarkt leiden tot historische stijging van Epra resultaat met 33,92% tot 29,44 mio EUR

Kapitaalverhoging aangewend ter herfinanciering van voorbije investeringen heeft relatief effect op Epra resultaat per aandeel dat stijgt van 2,37 EUR naar 2,65 EUR

Waarde en bezettingsgraad vastgoedportefeuille stabiel

Structurele daling financiële kosten zet zich door

Dividend: prognose 3,80<sup>1</sup> EUR bruto bevestigd

Halfjaarverslag 2018-2019 beschikbaar

<sup>1</sup> De dividendprognose die vooropgesteld werd voor het boekjaar 2018-2019 zoals vermeld in het jaarverslag 2017-2018 (p. 40)

## A. HALFJAARRESULTATEN

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

#### 1.1. 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.

#### 1.2. Reële waarde<sup>2</sup> vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) 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 (hoofdzakelijk winkelparken) wordt hoofdzakelijk verklaard door de 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 977.170m<sup>2</sup>.

#### 1.3. Investerings<sup>3</sup> – winkelparken

##### Nederland - Spijkenisse<sup>4</sup>

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 m<sup>2</sup> 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

---

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)

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

4 Zie persbericht d.d. 3 mei 2018.

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 wereldrestaurant en gezellige bistro.

De investering in de aankoop van het retailpark bedraagt 46,99 mio en levert een nettohuurincasso op van 3,1 mio (inclusief ERV leegstaande winkelruimte van 0,13 mio) 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<sup>o</sup>2).

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.

#### 1.4. Investerings – 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 huur incasso 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 “Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal” verderop in dit persbericht.

## 1.5. 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 één is. Deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of in een latere fase verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is. Verder zijn er de projecten in aanvraag en de projecten in uitvoering.

Op 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.

### A. Projecten in aanvraag – overzicht van de belangrijkste projecten

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te **Wetteren** (België) met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte van 10.423m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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** (België) 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 8.000m<sup>2</sup>. De realisatie wordt verwacht tegen juni 2020.

Verder investeert de vennootschap in de vernieuwing van haar winkelpark in **Roosendaal** (Nederland). 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** (België) 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** (België): er wordt voor Aldi op maat gebouwd (2000 m<sup>2</sup>). 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** (België): er zal circa 1.000 m<sup>2</sup> bijgebouwd worden voor 1 of 2 extra winkelunits. Dit project werd opgestart in juni 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 1,62 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 0,22 mio 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** (België) en in **Gentbrugge** (België) opgeleverd. Frameries betrof de uitbreiding van een bestaand retailpark. 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. 10.000m<sup>2</sup> winkeloppervlakte werd uitgebreid met 6 winkels met een winkeloppervlakte van 7210 m<sup>2</sup> en een reële waarde van 10,19 mio EUR. De totale investering bedroeg 10,45 mio EUR.

In **Gentbrugge** werd een winkeloppervlakte van 2000 m<sup>2</sup> voor Brantano uitgebreid en vernieuwd. De totale bijkomende investering bedroeg circa 1 mio EUR. De reële waarde na oplevering bedraagt 3,8 mio EUR.

## 1.6. 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. Het pand was verhuurd aan Brantano sinds de aankoop in 2003. De actuele huuropbrengst bedroeg 0,07 mio EUR op jaarbasis. De verkoop resulteert in een meerwaarde van 0,03 mio EUR.

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

Ten slotte werden 2 winkelpanden in **Edingen** (België) 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.

### 1.7. 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.

### 1.8. Kapitaalverhogingen in het kader van het 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 persbericht onder de titel ‘investeringen -clusters’ vermeld werd de overname van de vennootschap Etablissements Hayen nv gedeeltelijk 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 Groep<sup>5</sup> 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.

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 verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,76 mio EUR op een totale verkoop van 43,34 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf “Desinvesteringen” in dit persbericht.

De variaties 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 financieel resultaat (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

---

<sup>5</sup> Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen.

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 vastgoedportefeuille, 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.



## B. DIVERSEN

### 1. INFORMATIE OVER HET AANDEEL

Op 30 september 2018 zijn er 11.422.593 aandelen en elk aandeel heeft één stem. Er zijn geen warrants toegekend. De financiële instelling die de financiële dienst verzekert, is KBC Bank.

### 2. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten 3 <sup>e</sup> kwartaal 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

### 3. HALFJAARVERSLAG 2018-2019 BESCHIKBAAR

Het halfjaarverslag 2018-2019 is beschikbaar via de website van Retail Estates nv ([www.retailestates.com](http://www.retailestates.com)).

BIJLAGEN

1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

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

	30.09.18	30.09.17
Huurinkomsten	46.377	36.235
Met verhuur verbonden kosten	-241	-100
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>46.136</b>	<b>36.135</b>
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
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>45.382</b>	<b>35.797</b>
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
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-3.666</b>	<b>-2.607</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>41.716</b>	<b>33.189</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-2.533	-2.009
Andere operationele opbrengsten en kosten		
<b>Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille</b>	<b>39.183</b>	<b>31.180</b>
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
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>39.308</b>	<b>32.203</b>
Financiële opbrengsten	36	30
Netto interestkosten	-9.417	-8.544
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.920	631
Andere financiële kosten	-32	-30

<b>Financieel resultaat</b>	-11.332	-7.913
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>27.976</b>	<b>24.290</b>
Belastingen	-329	-653
<b>Nettoresultaat</b>	<b>27.647</b>	<b>23.637</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	27.647	23.637
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
<b>EPRA resultaat (aandeel Groep)<sup>6</sup></b>	<b>29.442</b>	<b>21.983</b>
Resultaat op de portefeuille	125	1.023
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.920	631
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>		
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 €) <sup>7</sup>	2.49	2,55
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	2.49	2,55

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

	<b>30.09.18</b>	<b>30.09.17</b>
Nettoresultaat	27.647	23.637
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		
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	3.216	2.980
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>30.863</b>	<b>26.617</b>

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

## 2. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)

	30.09.18	31.03.18
<b>Vaste activa</b>	<b>1.396.603</b>	<b>1.354.397</b>
Goodwill		
Immateriële vaste activa	92	115
Vastgoedbeleggingen <sup>8</sup>	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
<b>Vlottende activa</b>	<b>26.464</b>	<b>39.776</b>
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
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.423.067</b>	<b>1.394.173</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.03.2018</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>681.148</b>	<b>568.332</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>681.148</b>	<b>568.332</b>
Kapitaal	248.963	208.205
Uitgiftepremies	260.174	177.990
Reserves	144.364	135.442
Nettoresultaat van het boekjaar	27.647	46.695
<b>Minderheidsbelangen</b>		
<b>Verplichtingen</b>	<b>741.919</b>	<b>825.841</b>
Langlopende verplichtingen	653.772	766.518
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	639.300	746.000
Kredietinstellingen	554.750	661.494
Obligaties	84.550	84.506
Andere langlopende financiële verplichtingen	14.472	20.518

<sup>8</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

Kortlopende verplichtingen	88.147	59.323
Kortlopende financiële schulden	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
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.423.067</b>	<b>1.394.173</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>30.09.18</b>	<b>31.03.2018</b>
Schuldgraad <sup>9</sup>	50,59%	57,57%

### 3. Kernprestatie indicatoren

	30.09.18	30.09.17
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)</b>		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	29.442.000	21.983.000
<b>Aantal gewone aandelen in omloop</b>	11.422.593	9.382.612
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.108.335	9.279.486
EPRA resultaat per aandeel (in €) <sup>10</sup>	2,65	2,37
EPRA resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	2,65	2,37
	<b>30.09.18</b>	<b>31.03.18</b>
<b>NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP</b>		
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS <sup>11</sup>	59,63	59,89
EPRA NAW per aandeel <sup>12</sup>	60,72	61,33
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten <sup>13</sup>	62,93	61,73

9 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).

10 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.

11 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.

12 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.

13 Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het lexicon.

## ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

<u>Alternatieve prestatie maatstaf</u>	<u>Definitie</u>	<u>Doel</u>
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Resultaat op de portefeuille	Het 'Resultaat op de portefeuille' omvat volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"><li>- 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen';</li><li>- 'Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa';</li><li>- 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'; en</li><li>- 'Ander portefeuilleresultaat'.</li></ul>	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.
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	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.	Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.

## RECONCILIATITABELLEN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

### 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
<b>Operationele marge (A/B)</b>	<b>84,93%</b>	<b>86,29%</b>

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

(in duizenden €)	30.09.18	30.09.17
Financieel resultaat (A)	-11.332	-7.913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-1.920	631
<b>Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)</b>	<b>-9.412</b>	<b>-8.544</b>

### 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)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	193	765
Ander portefeuilleresultaat (D)	-830	266
<b>Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)</b>	<b>125</b>	<b>1.023</b>

### 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
<b>Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C*</b>	<b>2,39%</b>	<b>2,86%</b>

\*Pro rata half jaar

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

(in duizenden €)	30.09.18	31.03.18
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (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
<b>Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)</b>	<b>62,93</b>	<b>61,73</b>

#### Brutorendement

<b>(in duizenden €)</b>	<b>30.09.18</b>	<b>30.09.17</b>
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	95.061	78.061
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder projectontwikkelingen) (B)*	1.429.016	1.168.693
Brutorendement (A/B)	6,65%	6,68%

\*Verskil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in de balans wordt verklaard door de vastgoedportefeuille van « Distriland ». Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de « Distriland » 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).



## TABELLEN VAN DE EPRA INDICATOREN<sup>14</sup>

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 hernoemen 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 geconsolideerde staten hernoemen zijn.

	30.09.18	30.09.17
	EUR/1000	EUR/1000
<b>EPRA resultaat</b>		
<b>Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	27.647	23.637
<b>Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van vastgoed aangehouden voor verkoop (IAS 40)	193	765
Ander portefeuilleresultaat	-830	266
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	762	-8
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.920	631
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
<b>EPRA resultaat (groepsaandeel)</b>	29.442	21.893
<b>EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)</b>	2,65	2,37
	30.09.18	31.03.18
<b>EPRA Netto Actief Waarde (NAW)</b>	EUR/1000	EUR/1000
<b>Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening</b>	681.148	568.332
<b>Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)</b>	59,63	59,89
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten		
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	681.148	568.332
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-12.392	-13.688
<b>EPRA NAW (groepsaandeel)</b>	693.540	582.020
<b>EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)</b>	60,72	61,33
	30.09.18	31.03.18
<b>EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)</b>	EUR/1000	EUR/1000
<b>EPRA NAW (groepsaandeel)</b>	693.540	582.020
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-12.392	-13.688
<b>EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)</b>	681.148	568.332

<sup>14</sup> Voor de definities van de EPRA key performance indicatoren verwijzen we naar het halfjaarverslag 2018-2019 pagina 66. Bron : EPRA Best Practices [www.epra.com](http://www.epra.com)

EPRA NNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)

		30.09.18	30.09.17
		EUR/1000	EUR/1000
<b>EPRA Netto Initieel Rendement</b>			
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
<b>Geannualiseerde netto huurinkomsten</b>	<b>A</b>	<b>94.941</b>	<b>78.093</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
<b>Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten</b>	<b>C</b>	<b>94.941</b>	<b>78.093</b>
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	<b>A/B</b>	<b>6,73%</b>	<b>6,73%</b>
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)</b>	<b>C/B</b>	<b>6,73%</b>	<b>6,73%</b>
		<b>30.09.18</b>	<b>31.03.18</b>
<b>EPRA Huurleegstand</b>		<b>EUR/1000</b>	<b>EUR/1000</b>
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		1.429	1.129
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		95.957	93.345
<b>EPRA Huurleegstand</b>		<b>1,49%</b>	<b>1,21%</b>

EPRA Cost Ratio	30.09.18 EUR/1000	30.09.17 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
<b>EPRA kosten (incl. leegstandskosten)</b>	<b>6.326</b>	<b>4.613</b>
Leegstandskosten	-199	-160
<b>EPRA kosten (excl. leegstandskosten)</b>	<b>6.127</b>	<b>4.453</b>
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	46.263	36.132
	%	
<b>EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)</b>	<b>13,67</b>	<b>12,77</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)</b>	<b>13,24</b>	<b>12,32</b>

## 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 m<sup>2</sup> en 3.000 m<sup>2</sup>. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.

Per 30 september 2018 heeft Retail Estates nv 834 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 977.170 m<sup>2</sup>, verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2018 98,00% ten opzichte van 98,11% op 31 maart 2018.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 september 2018 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.391,65 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. Op 30 september 2018 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 844,13 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, 16 november 2018

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

---

### Voor bijkomende inlichtingen:

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

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



IN RETAIL WE TRUST



## RETAIL ESTATES NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 - B-1740 Ternat

RPR Brussel

BTW BE 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

[info@retailestates.com](mailto:info@retailestates.com)

[www.retailestates.com](http://www.retailestates.com)