

IN RETAIL WE TRUST



Gereguleerde informatie - voorwetenschap
Ternat, 21 december 2018

**RETAIL ESTATES REALISEERT 122,86 MIO EUR INVESTERINGEN IN
RETAIL PARKEN EN CLUSTERS.**

Retail Estates heeft, gespreid over verschillende transacties, 115,15 mio EUR geïnvesteerd in de uitbreiding van haar Belgische vastgoedportefeuille die een gezamenlijke huurincasso van 7,02 mio EUR opleveren. In het totaal werden in twee verschillende transacties vier retailparken verworven met een gezamenlijke oppervlakte van 45.796 m² die samengesteld zijn uit 46 winkelunits. In een sale-and-rent-back operatie met een Belgisch winkelbedrijf werden 11 winkelunits met een gezamenlijke winkeloppervlakte van 11.158m² verworven op 6 locaties die aansluiten bij de clusters waar Retail Estates al een aanzienlijk aantal panden bezit. Bovendien werden twee nieuwbouwpanden opgeleverd aan klanten. De fair value van deze investeringen bedraagt volgens de vastgoeddeskundigen 113,06 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement op de bijkomende Belgische investeringen bedraagt 6,10%.

In Nederland werd 7,71 mio EUR geïnvesteerd in de bijkomende aankoop van een winkelpand op een goedlopend retailpark waar Retail Estates systematisch mede-eigenaars uitkoopt wanneer zich daartoe een gelegenheid biedt. De investering bedraagt 7,71 mio EUR en levert een netto-huur¹ op van 0,55 mio EUR. De fair value² van deze investering bedraagt volgens de vastgoeddeskundige 6,83 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement op deze bijkomende Nederlandse investering bedraagt 7,11%.

De investeringen zijn als volgt gespreid:

1. Drie retailparken gelegen te respectievelijk **Mons** (België provincie Henegouwen), **Arlon** (België provincie Luxemburg) en **Hasselt** (België provincie Limburg).

1.1. 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 IKEA. 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.

1.2. 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 aantrekkingskracht. 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.

1.3. 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.

¹ De netto-huur wordt berekend door de contractuele verschuldigde huur te verminderen met het Nederlandse equivalent van de onroerende voorheffing en de polderbelastingen om een met Belgische huren vergelijkbaar cijfer te krijgen.

² In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (zijnde de totale investering exclusief overdrachtsbelasting van 6% en notaris- en andere overnamekosten).

1.4. 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.



Retailpark Mons: foto IKEA

2. Retailpark "Shop in Stock" in **Fosses-la-Ville**³ (België provincie Namen): dit retailpark ligt ten noordwesten van Namen (tussen Namen en Charleroi). Het geniet van een sterke regionale aantrekkingskracht 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 winkeloppervlakte 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 bezettingsgraad bedraagt 100 procent.

³ Zie eerste persmededeling d.d. 21 december 2018.

3. **Sale-and-rent-back transactie**⁴: winkelpanden op cluster locaties. Verspreid over 6 locaties in Vlaanderen (België) werden 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.

4. **Oplevering projecten in Nijvel** (België provincie Waals Brabant) en **Waremmé** (België provincie Luik).

4.1. 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.

4.2. In samenwerking met een vastgoedpromotor werden in **Waremmé** 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.

5. Bijkomende aankoop 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.

⁴ Zie eerste persmededeling d.d. 21 december 2018.

FINANCIERING – SCHULDGRAAD – KAPITAALVERHOOGING

De investering wordt ten bedrage van 4,42 mio EUR gefinancierd door de uitgifte van 68.000 nieuwe aandelen. Het saldo wordt met bankfinanciering betaald.

De nieuwe aandelen zullen door de raad van bestuur uitgegeven worden in het kader van het toegestaan kapitaal op 1 april 2019 en dit na het bekomen van de goedkeuring van de FSMA.

De nieuwe aandelen worden uitgegeven aan een contractueel bepaalde uitgifteprijs van 65 EUR per aandeel. Zij zullen deelnemen in de winst vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 april 2019. Zij zullen ten bedrage van 1.530.026,49 EUR een verhoging van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en voor het saldo een uitgiftepremie van 2.889.973,51 EUR. Deze aandelen zullen genoteerd worden op Euronext Brussel en Amsterdam op datum van detachering van de coupon over het boekjaar 2018-2019, zijnde 29 juli 2019.

Het pro-forma effect van deze transacties op de schuldgraad is een stijging tot ongeveer 53,73% op 31 december 2018.

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereguleerde 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 verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

Per 30 september 2018 heeft Retail Estates nv 834 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 977.170 m², 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 gereguleerde 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, 21 december 2018

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen:

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

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



IN RETAIL WE TRUST



RETAIL ESTATES NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 - B-1740 Ternat

RPR Brussel

BTW BE 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com

www.retailestates.com