

# IN RETAIL WE TRUST



Periodieke verklaring – gereglementeerde informatie  
Ternat, 26 juli 2019

## TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

EERSTE KWARTAAL 2019-2020<sup>1</sup> (afgesloten per 30.06.2019)

EPRA RESULTAAT<sup>2</sup> VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2019-2020 STIJGT MET 12,31% TOT 16,25 MIO EUR

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT OP 30 JUNI 2019 1.612,74 MIO EUR.

Verdere uitbreiding vastgoedportefeuille Nederland leidt tot grotere spreiding van de investeringen over de gehele Benelux.

<sup>1</sup> De in dit persbericht vermelde cijfers zijn de geconsolideerde, niet-geauditeerde cijfers en zijn conform IFRS.

<sup>2</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.

## 1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET EERSTE KWARTAAL 2019-2020

### 1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad<sup>3</sup>

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 25,63 mio EUR, wat een stijging met 11,08% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2018-2019.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedraagt op 30 juni 2019 98% ten opzichte van 98,28% op 31 maart 2019.

### 1.2 Reële waarde<sup>4</sup> vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) op 30 juni 2019 bedraagt 1.612,74 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 83,11 mio EUR (+5,43%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2019 (1.529,63 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste kwartaal en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt -1,87 mio EUR en bestaat uit een positieve variatie op vastgoedbeleggingen ten belope van 5,08 mio EUR en een negatieve variatie ten belope van 6,95 mio EUR. De negatieve variatie is vooral het effect van de afwaardering van de transactiekosten voor bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen naar aanleiding van de aankoop van 56 winkelpanden in Breda, Naaldwijk en Zaandam (zie infra). De andere portefeuilleresultaten bedragen 0,12 mio EUR.

### 1.3 Investerings – winkelparken

#### België

Op 22 juli werd de overeenkomst van 12 juni 2019 uitgevoerd waarbij een particuliere belegger de inbreng realiseerde van twee bijkomende winkelpanden in het retailpark Aliénau te Libramont. Het betreft de winkelpanden verhuurd aan PointCarré en aan Hennes & Mauritz. Deze winkelpanden vertegenwoordigen een globale huuropbrengst van 0,32 mio EUR op jaarbasis. De investeringswaarde van deze winkelpanden bedraagt 5,57 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement op deze investering bedraagt 5,75%. In dit retailpark heeft Retail Estates met eerdere transacties reeds zeven winkelpanden verworven op een totaal van de 17 winkels die samen het retailpark vormen. Dit retailpark heeft in de voorbije jaren een

<sup>3</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2018-2019).

regionale aantrekking uitgebouwd en geldt als het toonaangevend winkelpark van de ruime regio.<sup>5</sup>

Voor wat betreft de financiering van de transactie verwijzen we naar 1.6 Gebeurtenissen na balansdatum (zie infra).

## Nederland

Retail Estates heeft in een transactie met een institutionele belegger 56 winkelpanden verworven, gespreid over drie locaties in respectievelijk Breda, Naaldwijk en Zaandam. De winkelpanden vertegenwoordigen een winkeloppervlakte van 74.163 m<sup>2</sup> die volledig verhuurd zijn. De investering bedraagt 97 mio EUR, inclusief overdrachtsbelasting, notaris- en transactiekosten en levert een netto-huur<sup>6</sup> van 6,79 mio EUR op, wat een aanvangsrendement van 7% vertegenwoordigt (zijnde 7,14% op de contractueel bepaalde huren). De fair value die door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield werd bepaald, bedraagt 91,97 mio EUR. In Nederland stemt de fair value<sup>7</sup> overeen met de kosten-koperwaardering (zijnde de totale investering exclusief overdrachtsbelasting van 6% en notaris- en andere overnamekosten).

De investering in het retailpark te Breda is met 31 winkelpanden en een investering van 63,75 mio EUR de hoeksteen van deze transactie. Samen met de eerder verworven retailparken te Cruquius (regio Amsterdam) en Heerlen behoort het tot de top tien retailparken in Nederland. Met een totale investering van 421,84 mio EUR in 218 winkelpanden op 13 locaties in Nederland, heeft Retail Estates NV een leidinggevende positie tussen de institutionele beleggers in het out-of-town segment opgebouwd. Deze positie werd in april 2018 bekroond met een bijkomende beursnotering op de beurs in Amsterdam<sup>8</sup>.

Deze transactie werd gedeeltelijk gefinancierd met bankleningen. Het resterende deel (ten bedrage van 51,32 mio EUR) werd gefinancierd via de uitgifte van nieuwe aandelen. Er werden 750.000 aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 68,425 EUR per aandeel.

## 1.4 Desinvesteringen

Er werd het afgelopen kwartaal een solitair winkelpand verkocht in Bastogne (België) voor een netto verkoopprijs van 1,17 mio EUR. Deze verkoop resulteerde in een meerwaarde van 0,16 mio EUR.

---

<sup>5</sup> Zie persbericht d.d. 13 juni 2019.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (zijnde de totale investering exclusief overdrachtsbelasting van 6% en notaris- en andere overnamekosten).

<sup>8</sup> Zie persbericht d.d. 25 juni 2019

## 1.5 Interimdividend

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op haar vergadering van 29 mei 2019 beslist om over het boekjaar 2018-2019 een interimdividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 4,25 EUR bruto (2,975 EUR netto). In totaal werden 67,87% van de coupons nr. 27 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 24 juni 2019 337.063 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 23,06 mio EUR.

## 1.6 Gebeurtenissen na balansdatum

### **Kapitaalverhoging in het kader van toegestaan kapitaal en transparantiemelding in toepassing van artikel 15 van de wet van 2 mei 2007.**

De verwerving van de 2 bijkomende winkelpanden in Libramont (zie supra) werd ten bedrage van 3,61 mio EUR gefinancierd door de uitgifte van nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 68,425 EUR per aandeel. Op 22 juli 2019 werden er 52.758 nieuwe aandelen uitgegeven. Zij vertegenwoordigen een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van 1,19 mio EUR en voor het saldo ten bedrage van 2,42 mio EUR als uitgiftepremie. Deze aandelen werden uitgegeven met coupon 28 en volgende aangehecht en zullen voor het eerst delen in de winst van het boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2019. De uitgifteprijs ligt in lijn met recente transacties en vertegenwoordigt een korting van 15,8% ten opzichte van de slotkoers van 19 juli 2019.

Na uitgifte van deze nieuwe aandelen bedraagt het totaal aantal uitgegeven aandelen in Retail Estates 12.630.414.

## Dividend

De algemene vergadering heeft op 22 juli het voorstel van de raad van bestuur goedgekeurd om geen bijkomend dividend over het boekjaar 2018-2019 uit te keren, aangezien het bedrag van het interimdividend overeenstemt met het bedrag dat Retail Estates als openbare GVV op grond van artikel 13 van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen verplicht is uit te keren aan haar aandeelhouders.

## 2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2019

### 2.1 EPRA Resultaat en netto resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 30 juni 2019 tot 16,25 mio EUR tegenover 14,47 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2018-2019. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2019, zijnde 11.545.037. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,41 EUR op 30 juni 2019, ten opzichte van 1,34 EUR op 30 juni 2018 (op basis van het toenmalig gewogen gemiddelde aantal aandelen van 10.824.470).

Het nettoresultaat bedraagt op 30 juni 2019 8,46 mio EUR en bevat het EPRA resultaat, (16,25 mio EUR) de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen -1,87 mio EUR, zie supra), het andere portefeuilleresultaat (+0,12), het resultaat op de verkopen 0,15 mio EUR, zie supra) en de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (-6,19 mio EUR). Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken heeft Retail Estates zeer voorzichtige indekkingen genomen ('cash flow hedges') waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoeten wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Het betreft een niet-gerealiseerd en non-cash kost.

### 2.2 Gewogen gemiddelde intrestkost<sup>9</sup>

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 juni 2019 2,20%, ten opzichte van 2,31% op 31 maart 2019 en 2,34% op 30 juni 2018 en is het gevolg van de gewijzigde samenstelling van de krediet portefeuille deels door kredietherschikkingen van het afgelopen boekjaar, deels door opname van nieuwe kredieten. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers en met een commercial paper programma (integraal gedekt door back-up lijnen). De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 4,4 jaar.

---

<sup>9</sup> De intrestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

## 2.3 Gegevens per aandeel

	30.06.2019	31.03.2019
Aantal aandelen in omloop	12.577.656	11.422.593
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.545.037	11.265.034
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS <sup>10</sup>	59,35	61,98
EPRA NAW <sup>11</sup>	61,69	64,07
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	65,27	64,28
	30.06.2019	30.06.2018
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,41	1,34
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	1,29	1,27

## 2.4 Schuldgraad

Per 30 juni 2019 bedraagt de schuldgraad 52,79%, ten opzichte van 52,58% op 31 maart 2019. De schuldgraad per 30 juni 2019 bevat reeds de verwerking van de uitkering van het interimdividend ten bedrage van 4,25 EUR bruto per aandeel en de resultaten van de uitoefening van het keuze dividend (cfr. persmededeling d.d.24 juni 2019).

<sup>10</sup> Deze nettoactiefwaarde per 30 juni 2019 bevat reeds de verwerking van de uitkering van het interim dividend over het boekjaar 2018-2019 en bevat het resultaat van het eerste kwartaal van boekjaar 2019-2020

<sup>11</sup> ERPA NAW wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen

### 3. VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 4,40 EUR bruto per aandeel. Ten opzichte van het boekjaar 2018-2019 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,53%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele bezettingsgraad en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

### 4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2019-2020

15 november 2019

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2019-2020

20 mei 2020

## 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 juni 2019 heeft Retail Estates nv 961 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.124.117 m<sup>2</sup>. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2019 98% ten opzichte van 98,28% op 31 maart 2019.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2019 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.612,74 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. Op 30 juni 2019 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 1.022,56 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, 26 juli 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](mailto:info@retailestates.com)

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