



Periodieke verklaring – geregementeerde informatie
Ternat, 20 november 2017

HALFJAARRESULTATEN OP 30 SEPTEMBER 2017

Epra resultaat stijgt met 18,62% tot 21,98 mio EUR

Waarde vastgoedportefeuille stijgt tot een reële waarde van 1.152,55 mio EUR

Gemiddelde intrestvoet daalt tot 2,86% (3,42% per 31 maart 2017)

Bezettingsgraad: 98,21%

Dividend: prognose 3,40¹ EUR bruto bevestigd

Halfjaarverslag 2017-2018 beschikbaar

¹ De dividendprognose die vooropgesteld werd voor het boekjaar 2017-2018 zoals vermeld in het jaarverslag 2016-2017 (p. 48)

A. HALFJAARRESULTATEN

1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2017-2018, AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2017

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad

De huurinkomsten in het eerste semester van het boekjaar bedragen 36,24 mio EUR, wat een stijging van 11% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2016-2017. Toen bedroegen de huurinkomsten 32,51 mio EUR. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille.

De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2017 98,21%, ten opzichte van 98,13% per 31 maart 2017.

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) bedraagt 1.152,55 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,68% 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. Retail Estates nv heeft dit zelf kunnen vaststellen bij de realisatie van zijn jaarlijks weerkerend desinvesteringsprogramma.

Per 30 september 2017 bestaat de vastgoedportefeuille uit 724 panden met een verhuurbare oppervlakte van 837.763 m².

1.3. Investerings – winkelpanden

Retail Estates breidt haar investeringen uit naar Nederland door de aankoop van 5 retailparken. Deze retailparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel (hoofdzakelijk woninginrichting) en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven actief in de volumineuze detailhandel. Zij tellen in totaal 51 winkelruimtes. Vermits Retail Estates eenzelfde “hands-on” benadering vooropstelt als deze die haar succes in België onderbouwd heeft, werd dadelijk werk gemaakt van de opstart van een Nederlands hoofdkantoor. Het commerciële gebeuren wordt aangestuurd door een Nederlands property management team om voeling te houden met de markt.

Consumentenbestedingen stijgen de laatste drie jaar aanhoudend in Nederland. De lage werkloosheid en de sterke economische groei van de Nederlandse economie volgen op jaren van “draconische” besparingen die de overheidsfinanciën en de sociale zekerheid in evenwicht brachten maar ook de detailhandel in de periode 2008-2013 naar voordien ongekennde diepte brachten. Vandaag bevindt het consumentenvertrouwen zich volgens het laatste kwartaalrapport van de overheidsdienst CBS op het hoogste punt van de laatste 10 jaar. In het bijzonder de residentiële vastgoedmarkt plukt hiervan de vruchten waardoor aankopen in woninginrichtingsgoederen pieken. Investerings in de out-of-town winkelmarkt hernemen sterk als gevolg van de betere perspectieven die handelaars er aankondigen. Nederland telt voor zijn 17

miljoen inwoners circa 200 buitenstedelijke locaties waar volumineuze detailhandel is toegestaan. Het strenge stedenbouwkundige kader beperkt het aantal retailparken maar ook de handel die er mag uitgebaat worden. Zo is, in tegenstelling tot België, handel in voedingswaren, kleding en schoenen uitgesloten maar werd anderzijds ook de versplintering van het winkelaanbod over “baanwinkels” tijdig belet en in de richting van goed ontsloten retailparken gestuurd. De intrede van internationale institutionele beleggers in de verwerving van dit type vastgoed zit in een beginstadium.

Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 3 juli 2017.

Meerdere investeringsopportuniteiten werden ondertussen in de Nederlandse markt geïdentificeerd. Bijkomende investeringen in de loop van het boekjaar zullen dan ook met een grotere graad van waarschijnlijkheid eerder in Nederland dan in België plaatsvinden. De nog beschikbare investeringscapaciteit laat toe deze te verrichten met bijkomende middelen uit bankfinanciering en/of nog uit te geven obligaties.

1.4. Desinvesteringen

Het voorbije halfjaar werden panden gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 1,89 mio EUR. Op deze verkopen werd een beperkte minderwaarde gerealiseerd van -0,01 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.

1.5. 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 4,33 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 2017 2,86% ten opzichte van 3,42% op 31 maart 2017.

Bovendien heeft de raad van bestuur op 20 november 2017 het directiecomité de opdracht gegeven een private plaatsing te organiseren voor een obligatielening van maximum 100 mio EUR. Deze uitgifte dient bij te dragen tot de verdere diversificatie van de financieringsbronnen en de verlenging van de gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille.

1.6. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestaan kapitaal

Op 5 april 2017 werden 174.404 nieuwe aandelen uitgegeven door inbreng van de resterende schuldvordering met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap Hainaut Retail Invest die 25 winkelpanden bezit, verspreid over de provincie Henegouwen. Naar aanleiding van deze uitgifte werd het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates gebracht op 206.612.347,44 EUR, vertegenwoordigd door 9.182.612 aandelen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

De acquisitie van de Nederlandse vastgoedportefeuille gebeurde gedeeltelijk door uitgifte van nieuwe aandelen. Deze aandelen werden op 29 juni 2017 uitgegeven door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal aan een emissieprijs van 65 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 200.000 aandelen uitgegeven wat het totaal aantal aandelen op 30 september 2017 op 9.382.612 brengt.

2. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

2.1. Libramont & Jemeppe sur Sambre

Op 31 oktober 2017 heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over de vennootschap Prometra BVBA. Deze vennootschap is eigenaar van 2 winkelruimtes in Libramont en 1 in Jemeppe sur Sambre. De winkels leveren een jaarlijks huurincasso op van 0,18 mio EUR. De investering in deze transactie bedraagt 2,85 mio EUR.

Bovenstaande verwerving gebeurde aan een waardering die overeenstemt met de reële waarde van de betrokken winkelpanden of –parken, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen CBRE of Cushman & Wakefield.

3. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2017: EPRA resultaat van de Groep² stijgt met 18,62% ten opzichte van 30 september 2016 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.152,55 mio EUR.

Op 30 september 2017 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) 21,98 mio EUR, een stijging van 18,62% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 32,21 mio EUR naar 36,14 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 2016 groeide de vastgoedportefeuille met 136,24 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2017 groeide de portefeuille met 81,19 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 33,19 mio EUR ten opzichte van 29,53 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 2,61 mio EUR ten opzichte van 2,39 mio EUR het jaar voordien, vooral te verklaren door de stijging van de technische en van de commerciële kosten. De algemene kosten bedragen 2,01 mio EUR, een stijging met 0,56 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates nv een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 31,18 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 86,29%.

Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt -0,01 mio EUR op een totale verkoop van 1,89 mio EUR. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen

²Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen.

0,77 mio EUR en zijn te verklaren door een positief effect van de impact van indexaties en contracthernieuwingen enerzijds, afgevlakt door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds. Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt 0,27 mio EUR en omvat vooral uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het **financieel resultaat** bedraagt -7,91 mio EUR. De netto-intrestkosten bedragen -8,54 mio EUR en dalen met 0,58 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 2,86% ten opzichte van 3,48% per 30 september 2016. De daling van de totale lasten zijn tevens het gevolg van de wijziging in de reële waarde van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 23,64 mio EUR bestaande uit het EPRA resultaat van 21,98 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 1,02 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van 0,63 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA winst van 2,37 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt 1.152,55 mio EUR op 30 september 2017, in vergelijking met 1.071,36 mio EUR op 31 maart 2017.

De **EPRA nettoactiefwaarde (NAW)** van het aandeel bedraagt op 30 september 2017 58,80 EUR. Op 31 maart 2017 bedroeg de EPRA NAW 59,29 EUR.

De **schuldgraad** bedraagt 52,43% op 30 september 2017 ten opzichte van 50,26% op 31 maart 2017.

4. 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 dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

Het verwachte dividend zal minimum 3,40 EUR bedragen. Ten opzichte van het boekjaar 2016-2017 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,03%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

B. DIVERSEN

1. INFORMATIE OVER HET AANDEEL

Op 30 september 2017 zijn er 9.382.612 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 ^e kwartaal 2017-2018	19 februari 2018
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2017-2018	18 mei 2018
Algemene vergadering	23 juli 2018
Ex-coupon datum dividend	25 juli 2018
Betaalbaarstelling dividend	27 juli 2018

3. HALFJAARVERSLAG 2017-2018 BESCHIKBAAR

Het halfjaarverslag 2017-2018 is beschikbaar via de website van Retail Estates nv (www.retailstates.com).

BIJLAGEN

1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

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

	30.09.17	30.09.16
Huurinkomsten	36.235	32.511
Met verhuur verbonden kosten	-100	-301
Nettohuurresultaat	36.135	32.211
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.262	3.176
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.584	-3.400
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-17	-68
Vastgoedresultaat	35.797	31.919
Technische kosten	-1.274	-1.099
Commerciële kosten	-285	-188
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-160	-140
Beheerskosten vastgoed	-896	-967
Andere vastgoedkosten	8	5
Vastgoedkosten	-2.607	-2.390
Operationeel vastgoedresultaat	33.189	29.529
Algemene kosten van de vennootschap	-2.009	-1.453
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	31.180	28.076
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-8	-16
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	765	5.537
Ander portefeuilleresultaat	266	10
Operationeel resultaat	32.203	33.607
Financiële opbrengsten	30	19
Netto interestkosten	-8.544	-9.120
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	631	-4.695
Andere financiële kosten	-30	-31

Financieel resultaat	-7.913	-13.827
Resultaat vóór belastingen	24.290	19.780
Belastingen	-653	-412
Nettoresultaat	23.637	19.368
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	23.637	19.368
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep) ¹	21.983	18.533
Resultaat op de portefeuille	1.023	5.531
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	631	-4.695
RESULTAAT PER AANDEEL		
Aantal gewone aandelen in omloop	9.382.612	8.866.320
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.279.486	8.866.320
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	2,55	2,18
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	2,55	2,18
EPRA resultaat per aandeel (in €) ³	2,37	2,09

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

	30.09.17	30.09.16
Nettoresultaat	23.637	19.368
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		-343
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	2.980	4.692
GLOBAAL RESULTAAT	26.617	23.717

¹ 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.

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 2,34 EUR per aandeel per 30.09.2017 versus 2,09 EUR per aandeel per 30.09.2016.

2. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Vaste activa	1.156.367	1.075.389
Goodwill		
Immateriële vaste activa	131	346
Vastgoedbeleggingen ⁴	1.152.551	1.071.361
Andere materiële vaste activa	2.137	2.134
Financiële vaste activa		
Vorderingen financiële leasing	1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	518	518
Vlottende activa	17.910	11.948
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	6.572	5.691
Handelsvorderingen	3.101	938
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.915	3.160
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.762	978
Overlopende rekeningen	1.561	1.181
TOTAAL ACTIVA	1.174.278	1.087.338
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Eigen vermogen	536.175	514.970
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	536.175	514.970
Kapitaal	205.986	197.603
Uitgiftepremies	173.441	157.529
Reserves	133.110	107.702
Nettoresultaat van het boekjaar	23.637	52.136
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	638.102	572.369
Langlopende verplichtingen	562.678	511.226
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	540.369	485.330
Kredietinstellingen	455.907	400.910
Andere	84.462	84.420
Andere langlopende financiële verplichtingen	22.309	25.896

⁴ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

Kortlopende verplichtingen	75.425	61.143
Kortlopende financiële schulden	53.635	30.909
Kredietinstellingen	38.635	30.909
Andere	15.000	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.702	11.976
Exit tax	4.155	4.327
Andere	10.547	7.649
Andere kortlopende verplichtingen	235	11.504
Overlopende rekeningen	6.852	6.754
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.174.278	1.087.338
 SCHULDGRAAD		
Schuldgraad ⁵	52,43%	50,26%
 NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP		
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	57,15	57,17
EPRA NAW per aandeel ⁷	58,80	59,29
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	60,50	58,96

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 moeder vennootschap) 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 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: - '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.
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.

RECONCILIATIE TABELLEN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Operationele marge

(in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	31.180	28.076
Nettohuurresultaat (B)	36.135	32.211
Operationele marge (A/B)	86,29%	87,16%

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

(in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Financieel resultaat (A)	-7.913	-13.827
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	631	-4.695
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-8.544	-9.132

Resultaat op de portefeuille

(in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	-8	-16
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	765	5.537
Ander portefeuilleresultaat (D)	266	10
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	1.023	5.531

Gewogen gemiddelde interestkost

(in duizenden €)	30.09.17	30.09.16
Interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	8.054	8.623
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (B)	554.343	489.517
Gewogen gemiddelde interestkost (A/B)	2,86%	3,47%

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

(in duizenden €)	30.09.17	31.03.17
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (A)	536.175	514.970
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-31.927	-26.703
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-15.541	-19.153
Vooropgesteld brutodividend (D)	15.950	29.727
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	9.382.612	9.008.208
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	60,50	58,96

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.

EPRA resultaat	30.09.17 EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	23.637
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)	1.031
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-8
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	631
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	
EPRA resultaat (groepsaandeel)	21.983
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	2.37
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	30.09.17 EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	536.175
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	57,15
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	536.175
Uit te sluiten:	
Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.541
EPRA NAW (groepsaandeel)	551.716
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	58,80
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	30.09.17 EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	551.716
Toe te voegen:	
Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.541
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	536.175
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	57,15

¹ Voor de definities van de EPRA key performance indicatoren verwijzen we naar het halfjaarverslag 2017-2018 pagina 63. Bron : EPRA Best Practices www.epra.com.

		30.09.17 EUR/1000
EPRA Netto Initieel Rendement		
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1.152.551
Transactiekosten		31.763
Investeringswaarde		1.184.314
Projectontwikkelingen		23.502
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1.160.812
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		78.678
Vastgoedkosten		-584
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	78.093
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	78.093
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,73%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,73%

		30.09.17 EUR/1000
EPRA Huurleegstand		
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		1.538
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		78.678
EPRA Huurleegstand		1,95%

		30.09.17 EUR/1000
EPRA Cost Ratio		
Algemene kosten		2.009
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-3
Te betalen huren op gehuurde grond		103
Vastgoedkosten		2.607
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond		-103
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)		4.613
Leegstandskosten		-160
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)		4.453
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond		36.132
		%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)		12,77%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)		12,32%

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereglementeerde 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 30 september 2017 heeft Retail Estates nv 724 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 837.763 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m² bedraagt 98,21% op 30 september 2017, ten opzichte van 98,13% per 31 maart 2017.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 september 2017 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.152,55 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Op 30 september 2017 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 690,65 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, 20 november 2017

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen;
Retail Estates nv, Jan De Nys – CEO, tel. 02/568 10 20 – 0475/27 84 12
Retail Estates nv, Kara De Smet – CFO, tel. 02/568 10 20 – 0496/57 83 58
Retail Estates nv, Paul Borghgraef – Voorzitter, tel. 02/568 10 20 – 0475/42 98 03



IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES

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

