



Tussentijdse verklaring – geregementeerde informatie
Ternat, 19 februari 2018

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

DERDE KWARTAAL 2017-2018¹ (afgesloten per 31.12.2017)

Netto huurresultaat stijgt met 13,79% tot 55,45 mio EUR

Gemiddelde intrestvoet daalt verder tot 2,78% (3,42% per 31 maart 2017)

EPRA Resultaat² van het derde kwartaal van het boekjaar 2017-2018 stijgt met 20,89% tot 33,91 mio EUR (3,64 EUR per aandeel)

Reële waarde van de vastgoedportefeuille³ bedraagt op 31 december 2017 1.329,13 mio EUR naar aanleiding van de uitbreiding naar Nederland⁴

Dividend: De groei in het EPRA Resultaat vertaalt zich naar een verhoging van de dividendprognose van 3,4 EUR naar 3,6 EUR per aandeel. Dat is een stijging van het dividend ten opzichte van vorig boekjaar van 9,09%.

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

² 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.

³ Inclusief grondreserves en projecten in uitvoering.

⁴ Zie ook het persbericht van 22 december 2017 voor meer informatie.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET DERDE KWARTAAL 2017-2018

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad⁵

Het netto huurresultaat bedraagt in het derde kwartaal van het boekjaar 55,45 mio EUR, wat een stijging met 13,79 % inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2016-2017. Deze stijging is vooral het gevolg van de acquisities in Nederland in de loop van het vorig boekjaar. De bijkomende investering in Nederland (zie 1.3) draagt bij tot de resultaten vanaf 21 december 2017.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2017 98,31% ten opzichte van 98,13% op 31 maart 2017.

1.2 Reële waarde⁶ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 31 december 2017 bedraagt 1.329,13 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 257,77 mio EUR (+24,06%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2017 (1.071,36 mio EUR). De stijging is vooral te verklaren door de acquisitie van 3 retailparken in Nederland met een totale reële waarde van 196,70 mio EUR. Deze retailparken zijn bestemd voor volumineuze detailhandel en zijn in hoofdzaak verhuurd aan filiaalbedrijven actief in de woninginrichting. Retail Estates had op 3 juli 2017 reeds geïnvesteerd in 5 retailparken, eveneens bestemd voor volumineuze detailhandel⁷.

1.3 Investerings - retailparken

Retail Estates heeft op 22 december 2017 haar investeringen in Nederland uitgebreid door de aankoop van drie retailparken met in het totaal een winkeloppervlakte van 134.580 m² met 83 winkelunits. Deze bijkomende investering van 205,44 mio EUR inclusief overdrachtsbelasting en notariskosten levert op jaarbasis een bijkomende netto-huur van 13,44 mio EUR op. Het aanvangsrendement dat deze huren oplevert ten opzichte van de totale investering bedraagt 6,54% (bruto-aanvangsrendement 6,74 %). De fair value van deze investering bedraagt 196,70 mio EUR volgens de waardering opgesteld door de vastgoeddeskundigen van Retail Estates. In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (zijnde de totale investering exclusief overdrachtsbelasting van 6% en notaris- en andere overnamekosten). De bezettingsgraad van deze 3 retailparken bedraagt reeds meer dan 15 jaar meer dan 99%.

De retailparken te Cruquius (Haarlemmermeer) en Heerlen behoren tot de top tien retailparken in Nederland. Zij vormen een aanzienlijke versterking van de kwaliteit van de Nederlandse vastgoedportefeuille die nu in het totaal een fair-value van 268,64 mio EUR vertegenwoordigt. Hierdoor kan Retail Estates zich rekenen tot de selecte club van leidinggevende institutionele beleggers in het out-of-townsegment. De huurders zijn bijna zonder uitzondering filiaalbedrijven waarvan 49% internationaal actief is en het saldo nationale spelers zijn.

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁶ 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 2016-2017).

⁷ Zie ook persbericht van 3 juli 2017 voor meer informatie.

We verwijzen naar het persbericht van 22 december 2017 voor meer informatie.

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, Cushman & Wakefield of JLL.

2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

2.1 Inbreng in natura - Libramont

Op 12 februari 2018 werd, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de FSMA, een onderhandse inbrengovereenkomst getekend voor de inbreng van 4 winkelruimtes in Libramont voor een inbrengwaarde van 5,46 mio EUR. Er zullen 83.973 aandelen uitgegeven worden naar aanleiding van deze inbreng. De emissieprijs werd vastgelegd op 65 EUR per aandeel (inclusief dividend van het boekjaar 2017-2018). Verwacht wordt dat deze inbreng kan gerealiseerd worden vóór het einde van het lopende boekjaar.

Naar aanleiding van deze uitgifte zal het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates op 213.001.859 EUR gebracht worden, vertegenwoordigd door 9.466.585 aandelen. De nieuwe aandelen delen in de winst van de vennootschap vanaf 1 april 2017.

3. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2017

3.1 EPRA resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 31 december 2017 tot 33,91 mio EUR tegenover 28,05 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2016-2017. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2017, zijnde 9.313.986. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 3,64 EUR op 31 december 2017, ten opzichte van 3,16 EUR op 31 december 2016.

3.2 Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (0,11 mio EUR), de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-6,28 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (1,68 mio EUR) en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (0,51 mio EUR), bedraagt per 31 december 2017 29,92 mio EUR. De negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is het negatieve nettoresultaat van positieve herwaarderingen (+12,40 mio EUR) min het afwaarderen van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met betrekking tot Nederland (transactiekosten circa 7%) en België (transactiekosten 2,5%) (-18,69 mio EUR).

Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 3,21 EUR op 31 december 2017 ten opzichte van 4,12 EUR in dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, mede veroorzaakt door de wijziging in de waarderingsregels die in het vorig jaar nog niet van toepassing was.

3.3 Gegevens per aandeel

	31.12.2017	31.03.2017
Aantal aandelen in omloop	9.382.612	9.008.208
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	9.313.986	8.907.915
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁸	57,93	57,17
EPRA NAW ⁹	59,48	59,29
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	61,81	58,96
	31.12.2017	31.12.2016
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	3,64	3,16
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	3,61	3,11

3.4 Schuldgraad

Per 31 december 2017 bedraagt de schuldgraad 58,80%, ten opzichte van 50,26% op 31 maart 2017. De stijging is het gevolg van de acquisitie in Nederland. De financiering van de transactie gebeurde door opname van bankleningen op lange termijn.

De balans wordt sinds 31 december 2012 opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld op de maximale schuldgraad op basis van de beschikbare informatie en het stadium van ontwikkeling van de bouwwerken voor eigen rekening.

4. 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

⁸ Deze nettoactiefwaarde is inclusief dividend en bevat zowel het dividend van het derde kwartaal van boekjaar 2017-2018 als het dividend van het boekjaar 2016-2017 dat zal uitgekeerd worden op 27 juli 2018.

⁹ EPRA NAW wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen.

waarde van de rente-indekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

De dividendverwachting wordt opgetrokken naar 3,60 EUR bruto per aandeel. Ten opzichte van het boekjaar 2016-2017 houdt dit een stijging in van het dividend met 9,09%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele bezettingsgraad en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2017-2018	18 mei 2018
Algemene vergadering	23 juli 2018
Ex-coupon datum dividend	25 juli 2018
Betalbaarstelling dividend	27 juli 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 31 december 2017 heeft Retail Estates nv 809 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 978.328 m². De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2017 98,31% ten opzichte van 98,13% op 31 maart 2017.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2017 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.329,13 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Op 31 december 2017 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 690,56 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, 19 februari 2018

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

