

IN RETAIL WE TRUST



Tussentijdse verklaring – gereglementeerde informatie - voorwetenschap
Ternat, 15 februari 2019

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

DERDE KWARTAAL 2018-2019¹ (afgesloten per 31.12.2018)

Netto huurresultaat stijgt met 25,36% tot 69,52 mio EUR

EPRA Resultaat² van het derde kwartaal van het boekjaar 2018-2019 stijgt met 30,78% tot 44,34 mio EUR (3,95 EUR per aandeel)

Reële waarde van de vastgoedportefeuille³ bedraagt op 31 december 2018 1.514,78 mio EUR naar aanleiding van aanzienlijke investeringen in België⁴

Dividend: de groei in het EPRA resultaat vertaalt zich naar een verhoging van de dividendprognose van 3,80 EUR naar 4,25 EUR per aandeel. Dat is een stijging van het dividend ten opzichte van vorig boekjaar van 18,06%. Retail Estates is van plan om de aandeelhouders bij de uitbetaling van het dividend een keuzedividend aan te bieden.

Bijkomende investering van 8,48 mio EUR in de aankoop van winkelpanden te Heerlen en Utrecht (Nederland).

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 21 december 2018 voor meer informatie.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET DERDE KWARTAAL 2018-2019

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad⁵

Het netto huurresultaat bedraagt in het derde kwartaal van het boekjaar 69,52 mio EUR, wat een stijging met 25,36% inhoudt ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het boekjaar 2017-2018. Deze stijging is vooral het gevolg van de acquisities in de loop van het vorig boekjaar.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2018 98,04% ten opzichte van 98,11% op 31 maart 2018.

1.2. Reële waarde⁶ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 31 december 2018 bedraagt 1.514,78 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 165,42 mio EUR (+12,26%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2018 (1.349,37 mio EUR). Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan investeringen van de voorbije periode.

1.3. Investeringen – retailparken⁷

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-huur op van 0,55 mio EUR. De fair value van deze investering bedraagt volgens de vastgoeddeskundige 6,83 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement op deze bijkomende Nederlandse investering bedraagt 7,11%.

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 2017-2018).

⁷ Zie ook het persbericht van 21 december 2018 voor meer informatie.

2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In Nederland werd er geïnvesteerd in de aankoop van twee winkelpanden gelegen te respectievelijk Heerlen en Utrecht.

1. Winkelpand te Heerlen, In de Cramer (provincie Limburg)

Op 31 januari 2019 werd een tuincentrum verworven dat gelegen is in het retailpark van Heerlen. Het betreft een winkelpand dat gelegen is tussen het IKEA filiaal en de eerder door Retail Estates verworven winkelpanden. Het retailpark te Heerlen is met haar 43 winkel units en 75.059 m² winkeloppervlakte het grootste retailpark in de Benelux. Het heeft een ruim aantrekkingsgebied in de drielanden regio rond Maastricht-Luik-Aken. De investering bedraagt 3,71 mio EUR (aankoopprijs incl. overdrachtsbelasting) en de fair value 3,51 mio EUR (aankoopprijs excl. overdrachtsbelasting). De huuropbrengsten bedragen 0,25 mio EUR op jaarbasis.

2. Winkelpand te Utrecht, Hollantlaan 18-20 (provincie Utrecht)

Op 4 februari 2019 is een winkelpand aangekocht dat gelegen is in de winkelzone "Kanaleneiland". Deze cluster van winkelpanden heeft zich ontwikkeld rond het IKEA filiaal in Utrecht en vormt in afwezigheid van retailparken in deze regio de referentie bij uitstek voor de woninginrichtingssector. Het stadsgewest Utrecht vormt met zijn 650.000 inwoners de vierde grootste agglomeratie in Nederland. De investering bedraagt 4,77 mio EUR (incl. overdrachtsbelasting) en de fair value 4,50 mio EUR (aankoopprijs exclusief overdrachtsbelasting). De huuropbrengsten bedragen 0,32 mio EUR.

3. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2018

3.1. EPRA resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 31 december 2018 tot 44,34 mio EUR tegenover 33,91 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2017-2018. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2018, zijnde 11.213.469. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 3,95 EUR op 31 december 2018, ten opzichte van 3,64 EUR op 31 december 2017.

3.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (0,67 mio EUR), de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (0,46 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (-1,20 mio EUR) en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (-6,78 mio EUR), bedraagt 37,49 mio EUR per 31 december 2018. De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is het nettoresultaat van positieve

herwaarderingen (+8,94 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%) (-8,48 mio EUR).

3.3 Gegevens per aandeel

	31.12.2018	31.03.2018
Aantal aandelen in omloop	11.422.593	9.489.661
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11.213.469	9.331.494
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS	60,50	59,89
EPRA NAW	62,00	61,33
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	63,25	61,73
	31.12.2018	31.12.2017
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	3,95	3,64
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	3,88	3,61

3.4 Schuldgraad

Per 31 december 2018 bedraagt de schuldgraad 53,69%, ten opzichte van 57,57% op 31 maart 2018. De daling is het gevolg van de kapitaalverhoging die afgerond werd op 25 april 2018 ten belope van 123,37 mio EUR door uitgifte van 1.897.932 aandelen maar werd deels gecompenseerd als gevolg van de acquisities in België en Nederland. De financiering van deze acquisities gebeurde voornamelijk door opname van bankleningen op lange termijn.

4. VOORUITZICHTEN – DIVIDEND PROGNOSE

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 opgetrokken naar 4,25 EUR bruto per aandeel. Ten opzichte van het boekjaar 2017-2018 houdt dit een stijging in van het dividend met 18,06%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele bezettingsgraad en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

5. FINANCIËLE KALENDER

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

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 31 december 2018 heeft Retail Estates nv 907 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.038,20 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2018 98,04% ten opzichte van 98,11% op 31 maart 2018.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2018 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.514,78 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 december 2018 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 879,54 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, 15 februari 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

www.retailestates.com