

IN RETAIL WE TRUST



Tussentijdse verklaring – gereglementeerde informatie - voorwetenschap
Ternat, 14 februari 2020

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

DERDE KWARTAAL 2019-2020¹ (afgesloten per 31.12.2019)

Netto huurresultaat van 80,10 mio EUR.

EPRA Resultaat² van het derde kwartaal van het boekjaar 2019-2020 stijgt met 16,45% tot 51,64 mio EUR (4,21 EUR per aandeel).

Reële waarde van de vastgoedportefeuille³ bedraagt op 31 december 2019 1.665,62 mio EUR.

Dividend: prognose 4,40⁴ EUR bruto bevestigd. Retail Estates is van plan om de aandeelhouders bij de uitbetaling van het dividend een keuzedividend aan te bieden.

Aankoop retailpark in Maastricht versterkt marktpositie van Retail Estates in Zuid-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 De dividendprognose die vooropgesteld werd voor het boekjaar 2019-2020 zoals vermeld in het jaarverslag 2018-2019 (p. 40)

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET DERDE KWARTAAL 2019-2020

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad⁵

Het netto huurresultaat bedraagt in het derde kwartaal van het boekjaar 80,10 mio EUR, wat een stijging met 15,23% inhoudt ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het boekjaar 2018-2019. 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 2019 97,98% ten opzichte van 97,97% op 30 september 2019.

Retail Estates werkt actief samen met haar huurder Orchestra om diens winkelnet te herstructureren. Na de intrede in de markt van Orchestra, had Retail Estates in 2014 nog 19 winkelpanden in gebruik bij Orchestra en haar dochtervennootschappen. Dit aantal werd in gezamenlijk overleg afgebouwd tot 12 winkelpanden op 31/03/2019. Op vandaag wordt er nog door beide partijen een oplossing gezocht voor 4 winkelpanden die na de aangekondigde herstructurering van het netwerk van Orchestra in april 2020 in faling zullen blijven. Deze winkelpanden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,47 mio EUR. Het totaal van de onbetaalde huur en huurlasten die door de WCO verklaring als oninbaar achtergesteld zijn bedraagt 31.755 EUR.

1.2. Reële waarde⁶ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) op 31 december 2019 bedraagt 1.665,62 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 135,99 mio EUR (+8,89%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2019 (1.529,63 mio EUR). Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan investeringen van de voorbije periode.

1.3. Investeringen

In de loop van het voorbije kwartaal werden zoals reeds eerder aangekondigd twee investeringen gerealiseerd waarbij enerzijds een KMO-pand verworven werd dat deel uitmaakt van het Retailpark Cruquius en anderzijds een bijkomend pand met vier winkelruimtes aangekocht werd dat de retailcluster "Kanaleneiland" vervoegt. De totale investering in deze panden bedraagt 5,96 mio EUR en de huuropbrengst 0,41 mio EUR.

Hun fair value werd door de vastgoeddeskundigen vastgesteld op 5,71 mio EUR.

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 2018-2019).

1.4. Desinvesteringen

In het kader van de verwerving van alle aandelen van de NV Textiel D'Eer heeft Retail Estates een winkelpand in het centrum van Parijs verworven dat deel uitmaakte van de vastgoedportefeuille van deze vennootschap. Het pand werd op 17 december 2019 verkocht aan een privaatbelegger aan zijn geschatte waarde, zijnde 3,25 mio EUR.

2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Aankoop retailpark Belvédère Maastricht (Nederland provincie Limburg)

Op 13 februari 2020 heeft Retail Estates een overeenkomst afgesloten met het oog op de aankoop van het retailpark Belvédère (fase 1) dat opgericht wordt in Maastricht. Het complex zal bestaan uit 7.850 m² winkelruimten die verdeeld zijn over vijf winkelruimten die allen verhuurd zijn aan filiaalbedrijven uit de woninginrichtingssector (o.a. Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright). Verwacht wordt dat de winkelpanden opgeleverd zullen worden tegen 1 juni 2020 en dat Retail Estates aansluitend de gebouwen verwerft. Met de huurders werden huurovereenkomsten afgesloten voor een looptijd van 10 jaar met opties tot verlenging van telkens 5 jaar. De investering bedraagt 10 mio EUR (excl. recupereerbare BTW) en levert een huurincasso van 0,66 mio EUR huur op. De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield heeft de fair value op 9,97 mio EUR vastgesteld.

Maastricht is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Limburg en is in de detailhandel gekend als één van de beste winkelgebieden van Nederland die met haar historisch centrum klanten aantrekt over de Nederlandse landsgrenzen. De stad zelf telt circa 121.000 inwoners en behoort tot de welvarende zone die zich uitstrekt van Amsterdam via de Randstad tot Zuid-Nederland waarin Retail Estates haar investeringen concentreert.

De oprichting van het retailpark Belvédère kadert in het ruimere stadsontwikkelingsplan Belvédère waarbij de stad Maastricht overgaat tot de reconversie van buiten gebruikgestelde industriegebieden met een oppervlakte van circa 300 ha. Eerder werd in dit kader een belangrijk stuk industrieel erfgoed, de Sphinx-fabriek, omgebouwd tot een nieuwe stadswijk waarin ook detailhandel een plaats kreeg in de vorm van een filiaal van Loods 5, een grootschalige woninginrichtingswinkel. Het retailpark Belvédère daarentegen komt tot stand op een nieuwe bedrijvenzone die er kwam na afbraak van industriepanden. De stad Maastricht is één van de laatste Nederlandse steden die overging tot het vergunnen van een retailpark voor grootschalige detailhandel. Retail Estates beschouwt deze aankoop dan ook als een buitenkans die het totaal van haar retailparken in Nederland op 9 brengt.

De ontwikkeling van dit nieuwe complex op het retailpark Belvédère werd gerealiseerd door K&F Ontwikkeling BV dat onderdeel vormt van de K&F groep en in eigendom is van de heer J.J. Krimpenfort die een referentie werd in de Nederlandse perifere detailhandel nadat hij het winkelnet van Carpetright uitbouwde van een lokale tot een landelijke speler. Gedurende de afgelopen 20 jaar verbreedde hij zijn werkingsgebied met projectontwikkeling en adviesverlening aan landelijke retailers.

3. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2019

3.1. EPRA resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 31 december 2019 tot 51,64 mio EUR tegenover 44,34 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 31 december 2019, zijnde 12.270.114. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 4,21 EUR op 31 december 2019, ten opzichte van 3,95 EUR op 31 december 2018.

3.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (0,08 mio EUR), de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (1,47 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat -0,41 mio EUR) en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten -2,85 mio EUR), bedraagt 49,92 mio EUR per 31 december 2019.

3.3. Gegevens per aandeel

	31.12.2019	31.03.2019
Aantal aandelen in omloop	12.630.414	11.422.593
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12.270.114	11.265.034
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS	62,62	61,98
EPRA NAW	64,65	64,07
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	65,89	64,28
	31.12.2019	31.12.2018
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	4,21	3,95

	31.12.2019	31.03.2019
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	4,09	3,88

3.4 Schuldgraad

Per 31 december 2019 bedraagt de schuldgraad 51,07%, ten opzichte van 52,58% op 31 maart 2019.

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 dividendprognose van 4,40 EUR per aandeel wordt bevestigd. 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.

5. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2019-2020	20 mei 2020
Algemene vergadering	20 juli 2020
Ex-coupon datum dividend	28 juli 2020
Betaalbaarstelling dividend	30 juli 2020

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 2019 heeft Retail Estates nv 970 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.122.499 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2019 97,98% ten opzichte van 98,28% op 31 maart 2019.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2019 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.665,62 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Op 31 december 2019 bedraagt de beurskapitalisatie van de aandelen 1.059,69 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, 14 februari 2020

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