

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2020-2021

RETAIL ESTATES WEERSTAAT “PERFECT CORONASTORM”

**PERIFERE HANDEL HERLEEFT NA ELKE OPGELEGDE SLUITING – BEPERKT WINST-
VERLIES**

INVESTERINGSWAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE HELE BOEKJAAR STABIEL

**111,25 MIO EUR BIJKOMENDE INVESTERINGEN IN UITBREIDING RETAILPARKEN
EN BIG BOX UNITS**

**EPRA RESULTAAT (EXCLUSIEF PORTEFEUILLERESULTAAT) BEDRAAGT 62,91 MIO
EUR – 4,97 EUR PER AANDEEL – DALING T.O.V. VORIG BOEKJAAR BEPERKT TOT
0,63 EUR PER AANDEEL**

DIVIDEND VERHOOGD TOT 4,50 EUR – VERHOGING MET 2,27%

DIVIDEND VOOR 16^e JAAR OP RIJ VERHOOGD

**OPLEVERING PROJECTEN GEREALISEERD VOOR EIGEN REKENING IN JAMBES
(NAMUR) EN HOGNOUL (LUIK) - INVESTERING VAN 28,16 MIO EUR LEVERT
6,28 MIO EUR MEERWAARDEN OP**

JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01.04.2020 TOT EN MET 31.03.2021

1. BOEKJAAR 2020-2021 IN EEN NOTENDOP

Het afgelopen boekjaar stond in de schaduw van de COVID-19 pandemie. Afwisselend waren winkelpanden in België en Nederland gedurende in totaal drie maanden gesloten. Enkel de Belgische voedings- en DIY winkels ontsnapten aan deze overheidsmaatregelen. Binnen de vastgoedportefeuille waren de effecten hiervan verschillend: de woninginrichtingssector (57,11% winkeloppervlakte) en de voeding- en gebruiksartikelen (15,58 %) kenden belangrijke omzetsijgingen doordat enerzijds de consument, door de lockdown maatregelen, aanzienlijk meer in zijn woning investeerde en anderzijds de sluiting van de horeca de thuisconsumptie bevorderde. De aanzienlijke beperkingen op het sociale leven troffen de fashion retailers hard en langdurig, ook buiten de periodes van verplichte sluiting. Winkels op perifere locaties genoten de voorkeur van vele consumenten boven centrumlocaties en shoppingmalls omwille van hun vlotte toegang, parkeergelegheid en hun grootschalig karakter. Dit vertaalde zich in een vlotte herneming van de omzetten na de heropening en het volledig herstel van de huurbetalingen.

De huurlast voor de periodes van verplichte sluiting werd gedeeld met de getroffen huurder. Dit vertaalde zich in een aantal huurkijtscheldingen ter waarde van 11,55 mio EUR, zijnde iets meer dan 10% van de verschuldigde huur (inclusief de voorziening voor afhandeling voor de lopende onderhandelingen in Nederland). COVID-19 heeft in België drie grote huurders, die zich reeds in een verzwakte financiële positie bevonden en met een zwak management, in een versneld faillissement geduwd, namelijk nv Brantano, nv Orchestra België en nv Piocheur/Megaworld (ex Blokker). Voor deze drie huurders werd 1,78 mio EUR onbetaalde huur als oninbaar geprovisioneerd. Van de 43 betrokken winkelpanden werden er binnen het boekjaar 36 terug verhuurd aan vergelijkbare huurniveaus.

De aankoop van twee retailparken in Nederland leverde evenwel bijkomende huurincasso op ten opzichte van het boekjaar 2019-2020 waardoor het verlies van de netto-huurresultaten zich beperkte tot 7,21 mio EUR. Dit verlies werd gedeeltelijk goed gemaakt door een aantal besparingen in de vastgoedkosten. Het resultaat van beide factoren levert een daling van het EPRA resultaat tot 62,91 mio EUR, zijnde -9,09% ten opzichte van vorig boekjaar 2019-2020. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt 4,97 EUR vergeleken met 5,60 EUR per 31 maart 2020.

De investeringswaarde van onze vastgoedportefeuille is bij een constante perimeter in vergelijking met de waarde per 31 maart 2020 stabiel gebleven. Dit geldt niet voor de reële waarde, gezien bij de berekening hiervan de stijging van het tarief van de overdrachtsbelasting in Nederland met twee procent op de Nederlandse portefeuille volledig in rekening is gebracht door de vastgoeddeskundigen. Deze stabiliteit is niet los te koppelen van het relatieve succes van perifere winkelpanden in deze voorbije periode.

De vastgoedinvesteringen werden voortgezet met de aankoop van twee retailparken in Nederland (Den Bosch en Maastricht) in het eerste kwartaal van het boekjaar en de oplevering van een nieuwbouw retailpark in België (site IKEA Luik-Hognoul) alsook de nakende oplevering van een «big box» BricoPlanit in Jambes (Namen) in het laatste kwartaal. Deze investeringen vertegenwoordigen een aangroei van de portefeuille met 111,25 EUR. De afschrijving van de overdrachtsbelasting op de aankoop van de Nederlandse retailparken (gevolg van de Nederlandse berekeningswijze van de fair value van deze investeringen) werd gecompenseerd door de aanzienlijke meerwaarde van 10,32 mio EUR die de ontwikkeling voor eigen rekening van de investeringen heeft opgeleverd. In het totaal werd voor 20,71 mio EUR geïnvesteerd in ontwikkelingen voor eigen rekening.

Er werden ook bijzondere inspanningen geleverd in het beheer van de vastgoedportefeuille door de verkoop ter waarde van 43,79 mio EUR aan onroerende goederen. Hierdoor werden middelen vrijgemaakt voor de financiering van de bovengenoemde nieuwbouwprojecten in België maar ook voor de ingrijpende herstructurering van twee retailparken in Nederland in respectievelijk Roosendaal en Apeldoorn. Op de verkoop van onroerende goederen werd een meerwaarde van 0,83 mio EUR gerealiseerd. In een boekjaar waar het, door de volatiliteit van de financiële markten, niet mogelijk was om kapitaalverhogingen te realiseren, heeft Retail Estates door arbitrage in zijn vastgoedportefeuille, de stijging van de schuldgraad kunnen afwenden die het gevolg zou geweest zijn van haar investeringsprojecten.

De voorbije jaren is de dividendpolitiek een combinatie geweest van een uitkeringspolitiek die, met respect van de wettelijke verplichting van de uitkering van 80% van de winst, toch een belangrijk gedeelte van de winst als buffer in het bedrijf liet. Uit de EPRA-winst per aandeel van 4,97 EUR van het afgelopen boekjaar, wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om een dividend van 4,50 EUR bruto uit te betalen, wat een stijging inhoudt van 2,27% ten opzichte van vorig boekjaar, toen het 4,40 EUR bruto bedroeg. Zo blijft ook in moeilijke omstandigheden het dividend tegen inflatie beschermd en blijft de uitkeringsgraad met 87,17% nog binnen een redelijke norm voor de sector in dit uitzonderlijke boekjaar.

Retail Estates genoot in het afgelopen boekjaar het volle vertrouwen van zijn bankiers en obligatiehouders. Kredieten die op vervaldag kwamen werden allen hernieuwd en er werden twee obligatieleningen voor een totaal bedrag van 46 mio EUR bij institutionele beleggers uitgegeven.

De bezettingsgraad daalde van 97,97% per 31 maart 2020 tot 97,07% op 31 maart 2021. Het management verwacht dat deze daling, die volledig aan de Belgische winkelpartefeuille te wijten is, een tijdelijk karakter heeft en dat tegen het einde van het lopende boekjaar terug kan aangesloten worden bij de 98% doelstelling die in de voorbije 22 boekjaren bereikt werd.

2. OPERATIONELE ACTIVITEITEN

2.1. Investerings

Investerings – retailparken

Nederland

Aankoop retailpark “De Bossche Boulevard”(Nederland, provincie Noord-Brabant)

Op 7 april 2020 heeft Retail Estates het retailpark «De Bossche Boulevard» verworven. Dit retailpark is circa 50.000 m² groot. De klantzone ligt midden in de driehoek Breda-Utrecht-Eindhoven. Het retailpark telt 29 winkelruimten die allen verhuurd zijn, overwegend aan filiaalbedrijven zoals Praxis, Mediamarkt, Leen Bakker, Kwantum, Prenatal en X²O.

De investering bedraagt 68,70 mio EUR en de fair value¹ berekend door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield bedraagt 65,42 mio EUR. De financiering van deze aankoop is volledig gebeurd met de opbrengsten van de succesvolle uitgifte van een obligatielening van 75 mio EUR die Retail Estates eind december 2019 heeft afgerond.

Aankoop retailpark Belvédère Maastricht (Nederland, provincie Limburg)

Het retailpark Belvédère werd opgeleverd op 1 juni 2020 en Retail Estates heeft aansluitend het complex verworven. Het complex bestaat uit 7.850 m² aan winkelruimte, verdeeld over vijf winkelruimten die allen verhuurd zijn aan filiaalbedrijven uit de woninginrichtingssector (o.a. Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright). De investering bedraagt 10 mio EUR (excl. recupereerbare BTW) en levert een huurincasso van 0,66 mio EUR op. De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield heeft de fair value op 9,97 mio EUR vastgesteld.

Aankoop winkelpand te Duiven (Nederland, provincie Gelderland)

Op 22 december 2020 is Retail Estates overgegaan tot de aankoop van een winkelpand dat gelegen is te Duiven, een randgemeente van Arnhem. Het pand heeft een gelijkvloerse oppervlakte van circa 3.000 m² en is in zijn geheel verhuurd aan Leen Bakker, dat een filiaalbedrijf is gespecialiseerd in woninginrichtingsartikelen, aan een huurprijs van 0,27 mio EUR op jaarbasis. De aankoop vertegenwoordigt een investering van 4,5 mio EUR en is nog onderhevig aan een prijssherzieningsformule die, in functie van de afloop van de lopende huurprijssherzieningsprocedure, een bijkomende investering van maximaal 0,57 mio EUR voor Retail Estates kan vertegenwoordigen. De vastgoeddeskundige CBRE heeft de fair value van het aangekochte pand op 4,93 mio EUR geschat uitgaande van haar inschatting van de nieuwe huurprijs die vanaf december 2021 zou verschuldigd zijn in functie van de door haar verwachte afloop van de lopende huurprijssherzieningsprocedure.

¹ In Nederland stemt de fair value overeen met de kosten-koperwaardering (zijnde de totale investering exclusief overdrachtsbelasting van 8% en notaris- en andere overnamekosten). Op moment van deze aankoop bedroeg de overdrachtsbelasting in Nederland nog 6%.

Vaste activa in aanbouw - uitvoering – overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen voor eigen rekening

De vennootschap is in de eindfase van de uitbreiding van haar winkelcluster te Jambes (Namen-Zuid). Het betreft een forward financing die de juridische vorm van een onroerende leasing zal krijgen. De uitbreiding bestaat deels uit de oprichting van een nieuw pand en deels uit de renovatie van een bestaand pand met als resultaat een totale winkeloppervlakte van 15.905 m². Het gebouw wordt op maat van BricoPlanit gemaakt maar is geconcipeerd als een polyvalent gebouw. De totale investering werd contractueel begrensd op 17,95 mio EUR. De investering is gebeurd volgens het 'open boek' principe met een vooraf bepaald rendement van 6,50%. De uitvoering is gestart in september 2019. Het gebouw werd in maart 2021 ter beschikking gesteld aan de huurder. Het project werd gewaardeerd per 31 maart 2021; er werd een meerwaarde van 2,83 mio EUR gerealiseerd ten opzichte van de kostprijs.

In Brugge wordt een verouderd winkelpand afgebroken en opnieuw opgebouwd om te verhuren aan X²0. De geraamde investering bedraagt 1,1 mio EUR. Per 31 maart 2021 werd een bedrag van 0,13 mio EUR geïnvesteerd.

In het kader van de CSR strategie investeert Retail Estates in de realisatie van een fotonvoltaïsche zonnepaneelinstallatie op het dak van haar nieuw retail park in Hognoul. Er wordt een vermogen van 368 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd. De panelen zullen, naar verwachting, jaarlijks ruim 340 Mwh aan groene stroom produceren. Deze investering van 0,30 mio EUR zal ook de operationele kosten van de huurders ten goede komen. Zij zullen 100% kunnen gebruik maken van de groene stroom uit deze installatie. Retail Estates ontvangt voor de terbeschikkingstelling van de zonnepaneleninstallatie aan de huurders een jaarlijkse vergoeding. De oplevering van deze zonnepanelen is voorzien het eerste kwartaal van het boekjaar 2021-2022.

Tenslotte investeert de vennootschap in de restyling van haar retailpark in Roosendaal. De vergunningen voor deze vernieuwing werden bekomen en de commercialisatie werd opgestart. De totale investering wordt geraamd op 4,44 mio EUR. Het project bestaat uit 3 fases. Fase 1 en 2 zijn afgerond. De totale gemaakte investeringen bedragen op 31 maart 2021 3,87 mio EUR.

Vaste activa in aanbouw - overzicht van de opgeleverde projecten

Een volledig nieuw retailpark werd opgericht naast de bestaande IKEA-winkel van Hognoul (Luik). Het park werd opgeleverd in maart 2021. Het betreft vier winkelunits en een totale winkeloppervlakte van 5.672m². De totale investering bedraagt 10,21 mio EUR. Er dient nog 3,15 mio EUR gefactureerd te worden per 31 maart 2021. Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 3,14 mio EUR ten opzicht van de geschatte reële waarde die 13,35 mio EUR bedroeg op 31 maart 2021.

Optimalisatie vastgoedportefeuille

Retail Estates nv besteedt veel aandacht aan de wijzigende behoeften van zijn huurders inzake winkeloppervlakte. Verschillende huurders breiden systematisch hun assortiment uit en formuleren geregeld een vraag naar uitbreiding van hun winkelpand. Dit kan gebeuren door de overname van oppervlakte van aangrenzende huurders die soms te ruim gehuisvest zijn of zelfs door nieuwbouw waarbij een stuk aan het winkelpand wordt bijgebouwd. Soms wordt zelfs gekozen voor een combinatie van beide.

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte. Geregeld maakt Retail Estates nv van deze gelegenheid gebruik om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder.

Dergelijke investeringen laten toe een "win-win"-relatie uit te bouwen met de huurders. Restgronden worden zo gerentabiliseerd en de omzetgroei laat de huurder toe de huurstijging te betalen.

Desinvesteringen

Er werden afgelopen boekjaar 7 solitaire winkelpanden (in Ninove, Aywaille, Stabroek, Fléron, Deinze, Mechelen en Drogenbos), 2 kleinere clusters (Libramont en Chapelle-lez-Herlaimont), een stuk grond in Mons en het retailpark in Alphen aan den Rijn verkocht. Ook een distributiecentrum in Erembodegem (ex-Brantano) werd verkocht (reële waarde 10,37 mio EUR). De netto verkoopopbrengst van deze verkopen bedroeg 43,79 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 42,96 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van deze panden bedroeg 2,10 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,83 mio EUR (er werden meerwaarden gerealiseerd ten belope van 2,90 mio EUR en minderwaarden ten belope van 2,07 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.

2.2. Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2021 bedroeg de bezettingsgraad 97,07% van de totale winkeloppervlakte van de panden die opgenomen zijn in de vastgoedportefeuille. Dit percentage ligt lager dan gebruikelijk in de voorgaande 22 boekjaren, toen het nooit minder dan 98% bedroeg. De stijging van de leegstand is hoofdzakelijk te wijten aan drie grote falingen van filiaalbedrijven (Blokker, Brantano en Orchestra), de faling van drie KMO's en de herstructurering van 4 filiaalbedrijven in het kader van een WCO-procedure (het betreft 16 winkelpanden met een winkeloppervlakte van 13.268 m²).

Uit de drie grote faillissementen zijn slechts een beperkt aantal winkels nog te verhuren: voor Blokker 5 winkelpanden van de oorspronkelijke 9, voor Brantano 1 winkelpand van de oorspronkelijke 27 en voor Orchestra tevens nog 1 winkelpand.

De vraag van huurders uit de perifere winkelsector blijft hoog, enkel de vraag van kledingretailers die na de eerste lockdown in België nog op niveau was, is nu sterk teruggevallen. Vele winkelbedrijven hebben door het wegvallen van een aantal spelers een unieke kans om op locaties waar jarenlang geen winkeloppervlakte beschikbaar was een verkooppunt te openen. Deze vraag ondersteunt de huurprijsniveaus.

Indien abstractie gemaakt wordt van de leegstand die door falingen en herstructureringen werd veroorzaakt zou de leegstand 98,23% bedragen.

Principieel kunnen de door faling en herstructurering vrijgekomen panden in een periode van 6 tot 9 maanden terug verhuurd worden. De corona-epidemie heeft evenwel de werking van verschillende overheidsdiensten op lokaal niveau verstoord waardoor de periode die vereist is om de vergunningswijzigingen te bekomen die voor sommige wederverhuringen noodzakelijk zijn aanzienlijk verlengd wordt. Zo zijn 6 winkelpanden het voorwerp van lopende huurtransacties die naar verwachting voor 30 juni a.s. afgerond zullen zijn. Daarnaast zijn 9 winkels afkomstig uit falingen/herstructurering beschikbaar voor verhuring. Tenslotte worden drie winkelpanden, waarvan 1 afkomstig uit faillissement, verbouwd om hen geschikt te maken voor werderverhuring aan betere voorwaarden.

Huurincasso

De brutohuren bedragen 102,60 mio EUR op 31 maart 2021, een daling van 5,31 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar boekjaar. Deze daling is toe te schrijven aan de impact van de coronacrisis.

Op 8 juli 2020 werd de gerechtelijk reorganisatieprocedure geopend voor de winkelactiviteiten van de FNG-groep. Op 3 augustus 2020 werd het faillissement van de Belgische retailvennootschappen van de FNG-groep uitgesproken. Op het ogenblik van de faillietverklaring was Brantano met zijn verbonden vennootschappen huurder van 27 winkels die samen een huurincasso van 3,2 mio EUR vertegenwoordigden. De grote meerderheid van de winkelpanden (18) werd overgedragen aan verschillende spelers binnen het fashion segment. De overige werden opnieuw verhuurd aan spelers binnen het woninginrichting segment.

Op 30 november 2020 werden de sleutels van het distributiecentrum door de curatoren teruggegeven. Daardoor werden alle banden tussen Retail Estates en Brantano op 30 november 2020 verbroken. Op 31 maart 2021 werd een verkoopovereenkomst met betrekking tot het distributiecentrum getekend en de verkoop werd per notariële akte vastgelegd op 18 mei jl.

De nv Orchestra-Prémaman Belgium werd, na een langdurige WCO-procedure, die de doorstart van een klein aantal winkels en de uitverkoop van de voorraden heeft mogelijk gemaakt, op 8 juli 2020 failliet verklaard. Slechts één winkel uit de portefeuille van Retail Estates is betrokken in de doorstart. Er werden zeven winkels door de curator terug ter beschikking gesteld. Op heden is er nog één winkel beschikbaar voor verhuring, voor de overige winkelpanden werden nieuwe huurders gevonden. Het incassoverlies in de periode van 1 april t.e.m. 31 juli 2020 bedraagt 0,20 mio EUR na uitputting van de verleende bankgaranties.

De beoogde doorstart van de Belgische Blokker filialen onder de nieuwe handelsnaam Megaworld is op een mislukking uitgedraaid. De winkels werden uitverkocht tot eind augustus 2020 maar vanaf september 2020 kwamen de werkvennootschappen Megaworld nv (d.i. het vroegere Blokker Belgium nv) en Piocheur nv in ernstige problemen en werd voor deze vennootschappen een WCO-procedure opgestart. Deze werd zonder succes afgesloten en werd gevolgd door het faillissement van beide vennootschappen op respectievelijk 22 december 2020 (nv Megaworld) en 25 januari 2021 (nv Piocheur). De curatoren hebben de winkels terug ter beschikking gesteld van de verhuurders in de periode januari-februari 2021. De curatoren zijn er niet in geslaagd de handelsfondsen over te dragen aan kandidaat overnemers. Retail Estates recupereerde 9 winkelpanden die een winkeloppervlakte van 6.422 m² en een huurincasso van 0,75 mio EUR vertegenwoordigen. De wederverhuring van deze panden neemt meer tijd in beslag dan deze van de winkelpanden van Brantano en Orchestra gelet op de slechte staat waarin hun inrichting zich bevond bij hun teruggave. Verwacht wordt dat zij in de loop van dit boekjaar opnieuw kunnen verhuurd worden. Het incassoverlies met betrekking tot deze panden voor het afgesloten boekjaar bedraagt 0,17 mio EUR en de wederinstaatstellingskosten 0,13 mio EUR. De vorige hoofdaandeelhouder van de failliete vennootschappen, de BV Mirage Retail Group, staat in het kader van uitstaande concerngaranties garant voor de betaling van een belangrijk gedeelte van de geleden schade.

De uitstaande handelsvorderingen bedragen 5,74 mio EUR, waarvan 2,92 mio EUR nog niet is vervallen en voornamelijk betrekking heeft op vooruitgefactureerde huurbedragen in Nederland met betrekking tot de periode april-juni 2021. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de bankgaranties, en de voorzieningen die werden aangelegd voor mogelijke financiële akkoorden met Nederlandse huurders over de kwijtschelding van een gedeelte van de huur voor de gesloten periodes - is er geen verder kredietrisico op de handelsvorderingen op 31 maart 2021 (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Schadegevallen

Er werden in het voorbije boekjaar geen panden vernield door brand. Er hebben zich wel enkele schadegevallen voorgedaan ten gevolge van windstoten of wateroverlast. De schade is verzekerd.

Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op haar vergadering van 20 juli 2020 beslist om over het boekjaar 2019-2020 een dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 4,40 EUR bruto (3,08 EUR netto). In totaal werden slechts 5,60% van de coupons nr. 28 ingebracht in ruil voor nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 20 augustus 35.349 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 2,18 mio EUR. Als gevolg van deze kapitaalverhoging werden 35.349 aandelen uitgegeven wat het totale aantal aandelen op 31 maart 2021 op 12.665.763 brengt en het kapitaal op 284.984.601,97 EUR.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,95 jaar. In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercial paper programma van (maximaal) 100 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.

Van dit commercial paper programma is op 31 maart 2021 82 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 31 maart 2021 2,08% ten opzichte van 2,13% op 31 maart 2020.

Retail Estates kiest voor een groeimodel met een directe bijdrage tot de winst per aandeel. Dit kan zowel gerealiseerd worden aan de kapitaalzijde als aan de schuldfinancieringszijde. Langs de kapitaalzijde kan dit gebeuren via inbreng in natura, een klassieke rights issue of via de in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB). Op de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2019 werd de machtiging toegestaan kapitaal uitgebreid en werden de statuten aangepast om de toepassing van de accelerated bookbuilding procedure voor Retail Estates nv mogelijk te maken.

Langs de schuldfinancieringszijde kan dit gebeuren via klassieke bankfinanciering enerzijds of een publieke en/of private obligatielening anderzijds. Retail Estates onderzoekt regelmatig onder meer de opportuniteit van een private en/of publieke obligatielening. Het afgelopen boekjaar werden 2 private obligatieleningen uitgegeven: op 9 december 2020 werd een obligatielening van 30 mio EUR met een looptijd van 5 jaar uitgegeven. De lening voorziet in een intrestvoet van 1,991%. De opbrengst is gebruikt voor de aflossing van een obligatielening die eerder werd uitgegeven en die in april 2021 is vervallen. Op 26 maart 2021 werd een obligatielening uitgegeven van 16 mio EUR met een looptijd van 8 jaar en een intrestvoet van 2,897%.

Fusie door overname van dochtervennootschappen

De raad van bestuur heeft op 30 december 2020 beslist tot de fusie door overname van de vastgoedvennootschap NS Properties nv.

Fusies van dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.

2.3. Gebeurtenissen na balansdatum

Oprichting REGREEN

Retail Estates heeft op 22 april 2021 de dochtervennootschap "Regreen" opgericht, voornamelijk om investeringen in zonnepanelen en ook laadpalen en waterinfiltratiebekkens in onder te brengen.

3. FINANCIËLE RESULTATEN

3.1. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2021

Het nettohuurresultaat is gedaald met 7,21 mio EUR, vooral te wijten aan de kwijtschelding van verschuldigde huur naar aanleiding van de verplichte winkelsluitingen ten gevolge van de COVID-19 pandemie. De kwijtschelding van huren ten belope van 11,55 mio EUR over het boekjaar 2020-2021 kon niet volledig worden gecompenseerd door de verwerving van bijkomende panden en de oplevering van projecten in boekjaar 2020-2021 (+5,40 mio EUR) en de verwerving van de panden en oplevering van projecten in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (+2,18 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met -0,58 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met -0,30 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt +0,28 mio EUR. Verder is er nog de impact van kortingen (+0,30 mio EUR), leegstand (-2,12 mio EUR) en indexatie (1,30 mio EUR). Ten slotte werd er 2,15 mio EUR als oninbaar geprovisioneerd. COVID-19 heeft in België drie grote huurders, die zich reeds in een verzwakte financiële positie bevonden en met een zwak management, in een versneld faillissement geduwd, namelijk nv Brantano, nv Orchestra België en nv Piocheur/Megaworld (ex Blokker)

De vastgoedkosten bedragen 6,88 mio EUR en zijn gedaald met 2,17 mio EUR, vooral te verklaren door de daling van de technische kosten en de marketingkosten. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 6,12 mio EUR, een stijging van 0,53 mio EUR (9,49%) ten opzichte van vorig jaar en is vooral te wijten aan een stijging van de personeelskosten naar aanleiding van de uitbreiding van het personeelsbestand en niet-recurrente erelonen in het kader van de implementatie van een nieuw ERP-pakket.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,83 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 42,96 mio EUR panden (fair value). We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" hierboven voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt -5,96 mio EUR. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille is stabiel gebleven. De belangrijkste effecten van deze variatie zijn een positief effect door de opname in de portefeuille van een aantal grote projecten die werden ontwikkeld voor eigen rekening (+10,32 mio EUR) en een negatief effect door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: deze afwaardering betreft enerzijds de afwaardering van de transactiekosten naar aanleiding van de nieuwe Nederlandse acquisities (-6,12 mio EUR) en anderzijds de impact van de verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting in Nederland met 2% (-9,04 mio EUR). Het ander portefeuille resultaat bedraagt 0,99 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -20,43 mio EUR ten opzichte van -19,31 mio EUR vorig jaar. De daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,13% naar 2,08% wordt gecompenseerd door de stijging van de interestlast door een gemiddeld genomen hogere opname van leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt 2,67 mio EUR ten opzichte van -6,22 mio EUR vorig jaar. De evolutie van deze kosten is het gevolg van de wijziging in de reële waarden 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 EPRA resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 62,91 mio EUR ten opzichte van 69,20 mio EUR vorig jaar.

3.2. Toelichting bij de balans van 31 maart 2021

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 1.661,75 mio EUR naar 1.717,25 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 111,25 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 24,21 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 1,79 mio EUR naar 7,93 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werd voor 25,58 mio EUR toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2020-2021 en er werden voor 17,47 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 34,33 mio EUR en bestaan voor 7,93 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 6,84 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 13,33 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 3,68 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 2,56 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GWV bedraagt 808,22 mio EUR. Het kapitaal bedraagt op 31 maart 2021 284,98 mio EUR, een stijging van 0,80 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 276,53 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2020-2021 35.349 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 315,41 mio EUR naar 316,79 mio EUR. De reserves bedragen 153,47 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (144,36 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (77,67 mio EUR), beschikbare reserves (16,90 mio EUR) en wettelijke reserves (0,08 mio EUR). De reserves zijn verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (57,19 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (28,35 mio EUR).

De groep gebruikt afgeleide financiële producten (interest rate swaps en caps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De derivaten die door Retail Estates nv momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen.

De herwaardering van de derivaten in het resultaat bedraagt 3,74 mio EUR per 31 maart 2021 en is positief als gevolg van een stijging van de langetermijn rente.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 61,44 mio EUR en bestaat voor 62,91 mio EUR uit EPRA resultaat, -4,15 mio EUR resultaat op de portefeuille en 2,67 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 790,33 mio EUR en bestaan voor 765,12 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,95 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps) en financiële leasings onder IFRS 16. De kortlopende verplichtingen bedragen 164,45 mio EUR en bestaan voor 24,35 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,66 mio EUR, geraamde belastingenschulden voor 6,02 mio EUR, te ontvangen facturen voor 16,29 mio EUR en exit taksen ten belope van 0,40 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 129,68 mio EUR, waarvan 82,00 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper).

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van 0,81 mio EUR naar 0,71 mio EUR.

Per 31 maart 2021 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,08%.

4. CONTROLEWERKZAAMHEDEN VAN DE COMMISSARIS

De controle door de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en de bijkomende verklaringen werd voltooid. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud afgeleverd op 21 mei 2021.

5. VOORUITZICHTEN

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2021-2022, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 113,99 mio EUR (te vergelijken met een nettohuurresultaat van 107,61 mio EUR per 31/03/2020 (pre-corona)). Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 4,60 EUR bruto (3,22 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2021-2022. Dit zou een stijging van 2,22% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2020-2021 (4,50 EUR bruto).

6. FINANCIËLE KALENDER

Agenda van de aandeelhouder :

Publicatie Jaarverslag 2020-2021	11 juni 2021
Algemene Vergadering	19 juli 2021
Ex-coupon datum dividend	20 juli 2021
Record datum dividend	23 juli 2021
Betalbaarstelling dividend	26 juli 2021
Bekendmaking halfjaarresultaten	22 november 2021

KERNCIJFERS

1. A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten	102 604	107 910
Met verhuur verbonden kosten	-2 202	-296
Nettohuurresultaat	100 402	107 614
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	10 599	12 124
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-12 167	-13 505
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-95	-29
Vastgoedresultaat	98 738	106 204
Technische kosten	-2 280	-4 486
Commerciële kosten	-509	-874
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-867	-748
Beheerskosten vastgoed	-3 217	-2 939
Andere vastgoedkosten	-6	-3
Vastgoedkosten	-6 877	-9 052
Operationeel vastgoedresultaat	91 861	97 152
Algemene kosten van de vennootschap	-6 123	-5 593
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	85 737	91 559
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	825	597
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 963	-5 183
Ander portefeuilleresultaat	992	-298
Operationeel resultaat	81 592	86 675
Financiële opbrengsten	232	55
Netto interestkosten	-20 592	-19 275
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 674	-6 216
Andere financiële kosten	-70	-96

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)

31.03.2021

31.03.2020

Financieel resultaat	-17 757	-25 533
Resultaat vóór belastingen	63 835	61 142
Belastingen	-2 399	-3 044
Nettoresultaat	61 436	58 098
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	61 436	58 098
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep)¹	62 908	69 199
Resultaat op de portefeuille	-4 146	-4 884
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 674	-6 216

RESULTAAT PER AANDEEL

31.03.2021

31.03.2020

Aantal gewone aandelen in omloop	12 665 763	12 630 414
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 652 011	12 359 942
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	4,86	4,70
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	4,86	4,70

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.

1.B. OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)

31.03.2021

31.03.2020

Nettoresultaat	61 436	58 098
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	0	-154
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	1 233	511
GLOBAAL RESULTAAT	62 669	58 455

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Vaste activa	1 728 673	1 672 128
Goodwill		
Immateriële vaste activa	1 553	1 142
Vastgoedbeleggingen ³	1 717 245	1 661 753
Andere materiële vaste activa	6 426	6 545
Financiële vaste activa		
Vorderingen financiële leasing	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2 418	1 658
Uitgestelde belastingen	2 413	1 653
Andere	5	5
Vlottende activa	34 335	113 008
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	7 931	1 791
Handelsvorderingen	6 837	5 686
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13 328	5 690
Geldmiddelen en kasequivalenten	3 681	98 082
Overlopende rekeningen	2 558	1 759
TOTAAL ACTIVA	1 763 008	1 785 136

3 Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)

31.03.21

31.03.20

Eigen vermogen	808 223	798 987
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	808 223	798 987
Kapitaal	276 526	275 768
Uitgiftepremies	316 792	315 410
Reserves	153 469	149 711
Nettoresultaat van het boekjaar	61 436	58 098
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	954 785	986 149
Langlopende verplichtingen	790 333	833 751
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	765 117	804 793
Kredietinstellingen	587 324	642 707
Financiële leasings op lange termijn	2 706	2 870
Obligaties	175 087	159 217
Andere langlopende financiële verplichtingen	25 216	28 957
Kortlopende verplichtingen	164 452	152 399
Kortlopende financiële schulden	129 680	126 993
Kredietinstellingen	99 683	126 993
Obligaties	29 997	0
Financiële leasings op korte termijn	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	24 352	15 385
Exit tax	399	959
Andere	23 953	14 426
Andere kortlopende verplichtingen	705	815
Overlopende rekeningen	9 715	9 206
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 763 008	1 785 136

SCHULDGRAAD

31.03.21

31.03.20

Schuldgraad ⁴	52,18%	53,10%
--------------------------	--------	--------

4 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).

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Alternatieve prestatiemaatstaf	Definitie	Doel
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

OPERATIONELE MARGE

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	85 737	91 559
Nettohuurresultaat (B)	100 402	107 614
Operationele marge (A/B)	85,39%	85,08%

FINANCIEEL RESULTAAT (BUITEN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA)

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Financieel resultaat (A)	-17 757	-25 533
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	2 674	-6 216
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-20 430	-19 317

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	825	597
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	-5 963	-5 183
Ander portefeuilleresultaat (D)	992	-298
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	-4 146	-4 884

GEWOGEN GEMIDDELDE INTERESTKOST

(in duizenden €)	31.03.2021	31.03.2020
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	20 592	19 275
Andere kosten van schulden (B)*	1 152	1 337
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	935 024	839 839
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C	2,08%	2,13%

* Andere kosten van schulden hebben o.a. betrekking op reserveringsprovisies, up-front fees,...

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 1,0481.

NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (INVESTERINGSWAARDE) EXCLUSIEF DIVIDEND EXCLUSIEF DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

(in duizenden €)

31.03.2021

31.03.2020

Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	808 223	798 987
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-63 203	-57 187
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-25 678	-29 584
Vooropgesteld brutodividend (D)	55 729	55 574
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	12 665 763	12 665 763
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	66,43	65,55

TABELLEN VAN DE EPRA INDICATOREN

Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GW'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.

	31.03.2021	31.03.2020
EPRA resultaat	EUR/1000	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	61 436	58 098
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 963	-5 183
Ander portefeuilleresultaat	992	-298
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	825	597
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 674	-6 216
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	62 908	69 199
Verwaterd EPRA resultaat (in €)		
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	4,97	5,60
Verwaterd EPRA resultaat per aandeel (in €)		

	31.03.2021	31.03.2020
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	808 223	798 987
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	63,81	63,26
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	808 223	798 987
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-25 678	-28 957
Uitgestelde belastingen		
Goodwill volgens balans		
Immateriële vaste activa	/	/
Toe te voegen:		
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	/	/
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	/	/
Overdrachtsbelastingen	/	/
EPRA NAW (groepsaandeel)	833 901	827 944
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	65,84	65,55

	31.03.2021	31.03.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	808 223	798 987
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	63,81	63,26
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten		
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-25 678	-28 957
Uitgestelde belastingen	2 413	1 653
Goodwill volgens balans	0	/
Immateriële vaste activa	/	/
Toe te voegen:		
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	/	/
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	0	0
Overdrachtsbelastingen	72 349	57 383
EPRA NRV (groepsaandeel)	903 837	883 674
EPRA NRV (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	71,36	69,96

	31.03.2021	31.03.2020
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	808 223	798 987
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	63,81	63,26
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten		
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-25 678	-28 957
Uitgestelde belastingen	2 413	2 413
Goodwill volgens balans	0	
Immateriële vaste activa	1 553	1 142
Toe te voegen:		
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	/	/
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde		0
Overdrachtsbelastingen		
EPRA NTA (groepsaandeel)	829 935	824 389
EPRA NTA (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	65,53	65,27

	31.03.2021	31.03.2020
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	808 223	798 987
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	63,81	63,26
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten		
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	/	/
Uitgestelde belastingen	/	/
Goodwill volgens balans	0	
Immateriële vaste activa	/	/
Toe te voegen:		
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	-35 553	-4 328
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	/	/
Overdrachtsbelastingen	/	/
EPRA NDV (groepsaandeel)	772 670	794 658
EPRA NDV (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	61,00	62,92

	31.03.2021	31.03.2020
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	EUR/1000	EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	833 901	827 944
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-25 678	-28 957
Vershil tussen nominale waarde en reële waarde van financiële schulden	-35 553	-4 328
Uitgestelde belastingen	2 413	1 653
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	775 083	796 311
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	61,20	63,05

EPRA Netto Initieel Rendement		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1 717 245	1 661 753
Transactiekosten		72 151	57 367
Investeringswaarde		1 789 397	1 719 120
Vaste activa in aanbouw		28 348	13 804
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1 761 049	1 705 316
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		116 149	114 372
Vastgoedkosten (EPRA)		-2 642	-2 339
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten		-207	-210
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		10 599	12 124
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-12 167	-13 505
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen		-867	-748
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	113 507	112 033
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	113 507	112 033
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,45%	6,57%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,45%	6,57%

	31.03.2021	31.03.2020
EPRA Huurleegstand	EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	3 157	2 054
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	117 126	114 372
EPRA Huurleegstand	2,70%	1,80%

		31.03.2021	31.03.2020
EPRA Cost Ratio		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		6 123	5 593
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		2 149	247
Te betalen huren op gehuurde grond		207	210
Vastgoedkosten		6 877	9 052
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-207	-210
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	A	15 149	14 891
Leegstandskosten	B	-477	-564
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	C	14 672	14 327
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	D	102 397	107 700
		%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	A/D	14,79%	13,83%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	C/D	14,33%	13,30%

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 maart 2021 heeft Retail Estates nv 992 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.153.448 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2021 97,07% ten opzichte van 97,92% op 31 maart 2020.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2021 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.717,25 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

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, 25 mei 2021

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



'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

