



RETAIL ESTATES

PERSBERICHT

Periodieke verklaring – Gereguleerde informatie

Ternat, 23 mei 2022

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2021-2022

RETAIL ESTATES HERNEEMT HAAR GROEIPAD : RESULTATEN POST COVID-19 BOEKJAAR 2021-2022 OVERTREFFEN DEZE VAN PRE-COVID-19 BOEKJAAR 2019-2020.

EPRAWINST PER AANDEEL BEDRAAGT 5,84 EUR WAT EEN STIJGING VERTEGENWOORDIGT VAN 4,27%. DE STIJGING TEN OPZICHTE VAN HET DOOR COVID-19 GETEISTERDE BOEKJAAR 2019-2020 TOEN DE EPRA-WINST PER AANDEEL 4,97 EUR BEDROEG IS 17,41%.

BELANGRIJKE POSITIEVE HERWAARDERING VASTGESTELD OP DE NEDERLANDSE VASTGOEDPORTEFEUILLE TEN BEDRAGE VAN 21,53 MIO EUR VOORNAMELIJK GEDREVEN DOOR YIELDCOMPRESSIE. WAARDERINGEN WORDEN GEDREVEN DOOR DE GESTEGEN BELANGSTELLING VAN INVESTEERDERS VOOR RETAILPARKEN OVER HEEL EUROPA ALS GEVOLG VAN DE VEERKRACHT VAN DE PERIFERE HANDEL IN DE COVID-19 PERIODE.

BEZETTINGSGRAAD NORMALISEERT TERUG OP PRE-COVID-19 NIVEAU (97,83%). NEDERLANDSE VASTGOEDPORTEFEUILLE VIRTUEEL VOLLEDIG VERHUURD (245 WINKELPANDEN) : ONGEZIEN RECORDCIJFER.

SCHULDGRAAD DAALT BENEDEN DE VOOROPGESTELDE 50% PER 31 MAART 2022.

STERKE AFDEKKING RENTERISICO'S MET RENTE INDEKKINGSINSTRUMENTEN.

VERHOOGING VAN HET DIVIDEND VOOR HET 17^e JAAR OP EEN RIJ : HET VOORGESTELDE DIVIDEND STIJGT VAN 4,50 EUR NAAR 4,60 EUR.

DIVIDENDVERWACHTING VOOR HET LOPENDE BOEKJAAR 2022-2023 OPGETROKKEN NAAR 4,70 EUR.

JAARLIJKSE RESULTATEN OVER DE PERIODE 01.04.2021 TOT EN MET 31.03.2022

1. BOEKJAAR 2021-2022 IN EEN NOTENDOP

Het afgelopen boekjaar stond in het teken van het vlotte herstel van de perifere winkels na de lockdowns van 2020-2021. Enkel de Nederlandse winkelsector was het voorwerp van een onverwachte nieuwe lockdown in de maanden december 2021 en januari 2022 waarna de activiteiten evenwel snel hernamen. Binnen de vastgoedportefeuille was andermaal de woninginrichtingssector begunstigd met een “coronabonus” door de beperkingen die er geregeld waren voor vrijetijdsactiviteiten zoals reizen en horeca en de gestegen aandacht voor de eigen woning.

De huurinkomsten stegen aanzienlijk tot 115,58 mio EUR door investeringen die in het boekjaar 2020-2021 werden verricht evenals door de inbreng in natura van 27 winkelpanden op 14 oktober 2021. De huurkorting voor de lockdown in Nederland ten bedrage van 0,46 mio EUR was lager dan gevreesd door de vlotte herneming van de handel. De huurincasso kwam terug op het lange termijn gemiddelde zoals we dit kennen van vóór de COVID-19 pandemie en dat zich boven de 99% situeert. Ook van aanzienlijke faillissementen bleven we gespaard.

De arbitrage die in het beheer van de vastgoedportefeuille werd doorgevoerd door een reeks verkopen en aankopen en komt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille ten goede. Per saldo groeide deze aan van 1.717,25 mio EUR tot 1.759,88 mio EUR. Deze stijging komt ook voort uit de aanzienlijke waardestijging die hoofdzakelijk in Nederland werd vastgesteld. Bij aanvang van 2021 was er nog twijfel of de lopende yield compressie de negatieve effecten van de stijging van de overdrachtsbelasting (van 6% naar 8%) zou compenseren wat aanleiding gaf tot afwaarderingen. Diverse transacties die aantonen dat de rendementsverwachtingen voor retailparken in Nederland het Europese niveau bereiken gaven aanleiding tot positieve herwaarderingen die de afwaarderingen van aanvang 2021 ruimschoots overtreffen. De waardering van de Belgische portefeuille is licht stijgend, de stijgende inflatie speelde hier slechts een beperkte rol. Deze positieve evolutie ligt volledig in lijn met de stijgende belangstelling van investeerders voor retailparken in heel Europa, als gevolg van de veerkracht van de perifere handel tijdens de COVID-19 periode.

Retail Estates plukt in het gewijzigde klimaat van de financiële markten de vruchten van haar jarenlange consequent gevoerde rente-indekkingsbeleid. Ondanks de stijgende rente blijft haar gemiddelde verschuldigde interestvoet hierdoor stabiel rond 2%. Het vertrouwen van haar bankiers werd bevestigd door een vlotte hernieuwing van de kredieten die op verval dag kwamen. Tevens werd het objectief van de verlaging van de schuldgraad tot beneden de 50% per 31 maart 2022 bereikt. Ten opzichte van 31 maart 2021 daalde deze van 52,18% naar 49,15%.

De bezettingsgraad steeg ten opzichte van 31 maart 2021 van 97,07% naar 97,83%. De Nederlandse winkelportefeuille, die 245 winkels telt, is bijna volledig verhuurd, een record dat de sterkte van deze markt weerspiegelt. In België werd de schade van de COVID-19 storm bijna volledig weggewerkt.

Het Epra-resultaat¹ voor het afgesloten boekjaar bedraagt 75,26 mio EUR wat een aanzienlijke stijging inhoudt t.o.v. het vergelijkbaar resultaat van het voorgaande boekjaar toen het 62,91 mio EUR bedroeg. Per aandeel bedraagt het Epra-resultaat 5,84 EUR wat niet alleen een stijging is t.o.v. het COVID-19 boekjaar (2020-2021 : 4,97 EUR per aandeel) maar ook t.o.v. het pre-covidjaar (2019-2020 5,60 EUR). Het voorgestelde dividend bedraagt 4,60 EUR bruto en vertegenwoordigt een verhoging van 2,22% t.o.v. het dividend van het vorige boekjaar. Retail Estates zet hierbij zijn beleid voort waarbij nu al voor het 17de opéénvolgende jaar een dividendverhoging wordt doorgevoerd.

De uitkeringsgraad zakt terug naar 80% wat in lijn ligt met het beleid in de pre-COVID-19 jaren. In het COVID-19 jaar bedroeg het uitzonderlijk 87%.

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. OPERATIONELE ACTIVITEITEN

2.1. INVESTERINGEN

Investeringsen

Inbreng vastgoedvennootschap "De Vleterbeek"

Retail Estates heeft op 5 oktober 2021 een inbrengovereenkomst gesloten met De Vleterbeek NV, een 100% dochtervennootschap van de familiale investeringsgroep Shopinvest die heeft geleid tot een inbreng in natura ten bedrage van 35.856.125,00 EUR. De ingebrachte vastgoedportefeuille bestaat uit 27 winkelpanden op 17 sites waarvan de grote meerderheid aansluit op sites waar Retail Estates reeds eerder een cluster uitgebouwd heeft. De jaarlijkse huurincasso bedraagt 2,42 mio EUR wat een gemiddelde huur van 91,32 EUR per vierkante meter vertegenwoordigt. De winkelpanden zijn hoofdzakelijk gelegen in Vlaanderen (23 op een totaal van 27). Op 1 leegstaande winkel na, zijn alle winkelpanden verhuurd aan nationale filiaalbedrijven. De vastgoeddeskundige CBRE heeft de investeringswaarde vastgesteld op 35.856.125,00 EUR en de fair value op 34.981.586,00 EUR. De huurincasso vertegenwoordigt een aanvangsrendement van 6,44% op de investeringswaarde.

Aankoop clusterlocaties

Bij akte van 4 oktober 2021 heeft Retail Estates zes winkelpanden verworven van een Nederlandse familiale investeringsgroep. Het betreft twee winkelpanden in Lokeren, in een retailpark waar Retail Estates reeds winkelpanden in portefeuille heeft, één winkelpand in Tielt-Winge (retailpark "Gouden Kruispunt") en drie winkelpanden in Libramont.

De totale aankoopprijs van deze panden bedroeg 9,72 mio EUR. De investeringswaarde van deze winkelpanden werd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige geraamd op 9,77 mio EUR. De panden vertegenwoordigen een globale huuropbrengst van 0,55 mio EUR op jaarbasis. Met uitzondering van één vacante unit in Libramont, zijn de panden allen verhuurd aan bekende retail bedrijven, voornamelijk actief in woninginrichting.

Tevens werd een bedrag van 1,2 mio EUR geïnvesteerd in de aankoop van een leegstaand winkelpand te Doornik met een geschatte huurwaarde van 0,08 mio EUR (perifere retailzone Froyennes).

Al deze investeringen vervolledigen retailparken of retailclusters van de vastgoedportefeuille van Retail Estates.

Kampenhout-Sas : Herontwikkeling site voormalige witloofveiling: investering in een participatie in de nv Veilinghof 't Sas

Retail Estates heeft aanvankelijk via een nieuw opgerichte vennootschap (Veilinghof 't Sas nv) het gebouw van de voormalige witloofveiling gekocht van BelOrta voor een prijs van 5,81 mio EUR. Vervolgens heeft ze haar belangen samengevoegd met deze van de naburige eigenaar (TVK-BRAVA cv) door een fusie aan te gaan waarbij deze vennootschap werd opgeslorpt door Veilinghof 't Sas nv. Aldus werd een site samengebracht die een perceeloppervlakte vertegenwoordigt van 37.708 m² waarop 16.341 m² opslagplaatsen staan. Deze gebouwen zullen in eerste instantie met kortlopende contracten verhuurd worden aan logistieke ondernemingen. Het is de bedoeling deze site na afbraak van de huidige gebouwen te herontwikkelen en gebouwen op te richten bestemd voor verhuring met een bestemming die kadert in de huidige stedenbouwkundige bestemming van de site (dienstverleningsgebied). De investering gebeurde ten speculative titel vermits op heden nog geen omgevingsvergunning werd aangevraagd noch bekomen. Tussen de aandeelhouders van de vennootschap werd een joint-venture overeenkomst gesloten om deze herontwikkeling te realiseren.

Retail Estates bezit als gevolg van deze transactie een participatie van 26,19% in Veilinghof 't Sas nv. Haar investering in deze participatie bedraagt 1,75 mio EUR in het kapitaal van de vennootschap en een lange termijn lening van 5,00 mio EUR.

Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2022 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw gelijk aan 15,51 mio EUR. We onderscheiden vijf soorten vaste activa in aanbouw: speculatieve grondposities (de zogenaamde “landbank”; deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of om in een latere fase te worden verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is); de prospectieve vaste activa in aanbouw, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling, de vaste activa in aanbouw in uitvoering en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Op 31 maart 2022 bedroegen de speculatieve grondposities 1,57 mio EUR, de prospectieve vaste activa in aanbouw 10,99 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling 1,58 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in uitvoering 0,52 mio EUR en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid 0,86 mio EUR.

A. Prospectieve vaste activa in aanbouw

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te Wetteren (BE) met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving. Retail Estates nv heeft in 2016 ten speculatieve titel een aangrenzend perceel verworven met twee KMO panden (investering van circa 9 mio EUR), die op dit moment zijn verhuurd. Het RUP heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO panden principieel vergunbaar gemaakt. De vergunning wordt verwacht in de loop van 2023, de realisatie van het gemengd project met retailunits en KMO panden wordt verwacht in de loop van 2024. De kosten van reeds afgewikkelde procedures en de voorbereiding van de aanvraag tot omgevingsvergunning bedragen op heden 0,45 mio EUR. De investering in deze uitbreiding zal 9 mio EUR bedragen.

B. Vaste activa in aanbouw - voorontwikkeling – overzicht van de belangrijkste projecten

In het winkelpark in Heerlen (NL) is de bouwvergunning verkregen voor de modernisering van de volledige voorgevel. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 4,60 mio EUR. Realisatie wordt verwacht binnen het jaar.

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

In Halle (BE) wordt de bestaande winkelloppervlakte uitgebreid. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 1,1 mio EUR. De nodige vergunningen voor deze ontwikkeling werden bekomen. De realisatie van dit project vereist de bouw van een aantal appartementen. Aangezien dit buiten de werkingssfeer van Retail Estates ligt, werd een samenwerking met een promotor opgezet die dit gedeelte van het project voor zijn rekening kan ontwikkelen. De oplevering wordt verwacht in de loop van 2024.

D. Vaste activa in aanbouw gekoppeld aan duurzaamheid

In het kader van de ESG strategie heeft Retail Estates een afzonderlijke categorie voor duurzame vaste activa in aanbouw.

Retail Estates investeerde in de realisatie van een zonnepaneelinstallatie op het dak van haar retail park in Hasselt (BE), grenzend aan de IKEA site. Er wordt een vermogen van 407 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks ruim 370 MWh aan groene stroom zullen produceren. Deze investering van 0,31 mio EUR zal ook de operationele kosten van de huurders ten goede komen. De voorlopige oplevering van deze zonnepaneleninstallatie vond plaats in oktober 2021.

In Heerlen (NL) werd een vermogen van 1.157 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks ruim 8.932 MWh aan groene stroom zullen produceren. Deze investering van 0,80 mio EUR zal ook de operationele kosten van de huurders ten goede komen. Retail Estates ontvangt hiervoor een jaarlijkse vergoeding van 0,07 mio EUR. De voorlopige oplevering van deze zonnepanelen vond plaats in mei 2022.

E. Oplevering vaste activa in aanbouw

De winkelcluster te Jambes (Namen-Zuid-BE) werd opgeleverd in het eerste kwartaal van dit boekjaar. Het project werd reeds gewaardeerd op 31 maart 2021 en ter beschikking gesteld aan de huurder in maart 2021. We verwijzen naar het jaarlijks Financieel Verslag 2020- 2021 voor meer info.

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. In het afgelopen boekjaar werd de herstructurering-vernieuwing van de winkelpanden te Apeldoorn (NL) en Roosendaal (NL) afegronnd. Aansluitend werden de laatste winkelpanden verhuurd. Er vond een positieve herwaardering van 7,89 mio EUR plaats ten opzichte van de situatie voor herontwikkeling (2020-2021).

Desinvesteringen

Er werden het afgelopen boekjaar een 15-tal solitaire winkelpanden verkocht, een retailpark in Lommel (BE) en het gedeelte van een niet-strategisch winkelpark in Leiderdorp (NL) dat Retail Estates nog in eigendom had. De netto verkoopopbrengst bedroeg 31,84 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 31,51 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden bedroeg 2,35 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,33 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.

Investerings: conclusie

De verwervingen en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2021-2022 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 43,83 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 2,79 mio EUR in boekjaar 2021-2022 als gevolg van deze investeringen en dalen met 1,36 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2021 zouden de huurinkomsten met 2,34 mio EUR gestegen zijn.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in geld) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...).

2.2. BEHEER VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2022 bedroeg de bezettingsgraad 97,83% van de totale winkeloppervlakte van de panden die opgenomen zijn in de vastgoedportefeuille. Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname te worden beschouwd waarachter een reeks mutaties in het afgelopen boekjaar schuilgaan. Zij houdt geen garantie in voor de toekomst aangezien de wetgeving inzake handelshuur in België en Nederland van dwingend recht is – en voorziet in een opzegmogelijkheid om de drie jaar in België en om de vijf jaar in Nederland.

Huurincasso

Het nettohuurresultaat bedraagt 115,58 mio EUR op 31 maart 2022, een stijging van 15,18 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar boekjaar. Dit is vooral toe te schrijven aan de uitzonderlijke omstandigheden in boekjaar 2020-2021. Er werd toen een kwijtschelding van huur verleend voor de winkels die, omwille van de COVID-19 pandemie, verplicht hun deuren hebben moeten sluiten. In totaal werd er circa 10% van de huren in de sluitingsperiode kwijtgescholden. Voor meer informatie en details verwijzen we naar de toelichting omtrent COVID-19 in het Jaarlijks Financieel Verslag van 2020-2021.

In het boekjaar 2021-2022 werd er enkel een beperkt bedrag kwijtgescholden (0,46 mio EUR) voor de lockdownperiode van de Nederlandse winkels (december 2021 – januari 2022).

De uitstaande handelsvorderingen bedragen 1,01 mio EUR, waarvan 0,57 mio EUR nog niet is vervallen. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als bankgaranties, is er een zeer beperkt kredietrisico op de handelsvorderingen op 31 maart 2022.

Schadegevallen

Er werden in het voorbije boekjaar geen panden vernield door brand. Er hebben zich wel enkele beperkte schadegevallen voorgedaan ten gevolge van windstoten of wateroverlast. De schade werd verhaald op de verzekering.

Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Op 14 oktober 2021 is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van 560.689 nieuwe aandelen en werd het kapitaal verhoogd met 12.615.720,94 EUR. Deze kapitaalverhoging vond plaats in het kader van de inbreng in natura van 27 winkelpanden door de vastgoedvennootschap De Vleterbeek NV. Als gevolg van deze kapitaalverhoging werden 560.689 aandelen uitgegeven wat het totale aantal aandelen op 31 maart 2022 op 13.226.452 brengt en het kapitaal op 297.600.322,91 EUR.

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 3,86 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 2022 100 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 31 maart 2022 1,95% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2021. De mate waarin Retail Estates nv zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates nv een voorzichtige en conservatieve strategie. Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat. Er is wel een impact van intereststijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

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 GVW-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVW'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 maken².

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.

Fusie door overname van dochtervennootschappen

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

Er hebben het afgelopen boekjaar geen fusies door overname van dochtervennootschappen plaatsgevonden. Verder werd de CV Leiderdorp (NL) ontbonden.

2.3. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Ter vervanging van de heer Christophe Demain die met effect op 20 mei 2022 ontslag heeft genomen als bestuurder heeft de raad van bestuur de heer Dirk Vanderschrick gecoöpteerd als bestuurder. Dit gebeurde onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de FSMA. Zijn benoeming wordt tevens ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene vergadering waarna zij, na goedkeuring van de FSMA, definitief wordt. De heer Vanderschrick heeft een uitgebreide ervaring in de bank-en verzekeringswereld opgebouwd in leidingge­vende functies. Hij bekleedt tevens bestuursmandaten o.a. in de GVW Intervest Offices and Warehouses.

² Retail Estates heeft op 12 april 2022 een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen met op de agenda (onder meer) de hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal. Aangezien het wettelijk vereiste aanwezigheidsquorum niet werd gehaald op de vergadering van 12 mei 2022, werd een nieuwe buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen die op 1 juni 2022 zal beraadslagen en beslissen over de hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal.

3. FINANCIËLE RESULTATEN

3.1. TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING VAN 31 MAART 2022

Het nettohuurresultaat is gestegen met 15,18 mio EUR, vooral te wijten aan de kwijtschelding van verschuldigde huur (11,55 mio EUR), in het vorige boekjaar, naar aanleiding van de verplichte winkelsluitingen ten gevolge van de COVID-19-pandemie. Daarnaast wordt de stijging van het nettohuurresultaat verklaard door de verwerving van bijkomende panden en de oplevering van projecten in boekjaar 2021-2022 (+2,79 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 (0,91 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met -1,36 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 1,34 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt -0,37 mio EUR. Verder is er nog de beperkte impact van kortingen, leegstand (+0,84 mio EUR), andere (+0,67 mio EUR) en indexatie (+1,56 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 10,52 mio EUR en zijn gestegen met 3,65 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en de marketingkosten, waarvoor het vorige boekjaar uitzonderlijke besparingen werden gerealiseerd ten gevolge van de COVID-19-pandemie en de verplichte winkelsluitingen. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 6,05 mio EUR, wat in lijn is met vorig boekjaar (6,12 mio EUR).

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,33 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 31,51 mio EUR panden (fair value). We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 23,09 mio EUR. De belangrijkste effecten van deze variatie zijn een positief effect door de herwaardering van de bestaande portefeuille (+27,47 mio EUR), een daling van de leegstand (+1,14 mio EUR) en een negatief effect door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de nieuwe acquisities (-3,47 mio EUR) en anderzijds de impact van investeringen (-2,05 mio EUR). Het ander portefeuille resultaat bedraagt -1,32 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 -18,32 mio EUR ten opzichte van -20,43 mio EUR vorig jaar. Enerzijds kan deze evolutie worden verklaard door een daling van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,08% naar 1,95% en anderzijds door een gemiddeld genomen lagere opname van leningen. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt 34,48 mio EUR ten opzichte van 2,67 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 75,26 mio EUR ten opzichte van 62,91 mio EUR vorig jaar.

3.2. TOELICHTING BIJ DE BALANS VAN 31 MAART 2022

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 1.717,25 mio EUR naar 1.759,88 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 59,89 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 31,51 mio EUR en een positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van 24,17 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 7,93 mio EUR naar 11,81 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopovereenkomst is getekend maar de akte nog niet werd verleden. Er werd voor 13,71 mio EUR toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2021-2022, voor 8,77 mio EUR activa verkocht of opgenomen in de vastgoedbeleggingen en er was een variatie in de reële waarde ten belope van -1,06 mio EUR. De financiële vaste activa ten belope van 16,12 mio EUR bestaan voor 11,12 mio EUR uit de reële waarde van financiële instrumenten en voor 5,00 mio EUR uit een vordering op de joint venture Veilinghof 't Sas nv. De deelneming van 26,19% in de joint venture Veilinghof 't Sas nv wordt gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op een bedrag van 1,74 mio EUR.

De vlottende activa bedragen 20,15 mio EUR en bestaan voor 11,81 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 2,07 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 2,13 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 1,48 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 2,66 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 920,98 mio EUR. Het kapitaal bedraagt op 31 maart 2022 297,60 mio EUR, een stijging van 12,62 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 289,18 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2021-2022 560.689 nieuwe aandelen gecreëerd. De uitgiftepremies bedragen 315,41 mio EUR. Sinds het boekjaar 2020-2021 worden de uitgiftepremies naar aanleiding van kapitaalverhogingen opgenomen in de beschikbare reserves. De reserves bedragen 184,55 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (157,71 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (83,15 mio EUR), beschikbare reserves (38,13 mio EUR) en wettelijke reserves (0,09 mio EUR). De reserves zijn verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (70,92 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (23,60 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 34,48 mio EUR per 31 maart 2022 en is positief als gevolg van een stijging van de langetermijn rente.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 131,84 mio EUR en bestaat voor 75,26 mio EUR uit EPRA resultaat, voor 22,10 mio EUR uit resultaat op de portefeuille en voor 34,48 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De langlopende verplichtingen bedragen 764,79 mio EUR en bestaan voor 763,98 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,86 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op toegelaten kasstroomafdekkingen (renteswaps), financiële leasing onder IFRS 16 en uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 126,46 mio EUR en bestaan voor 17,79 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,02 mio EUR, geraamde belastingenschulden voor 4,23 mio EUR, te ontvangen facturen voor 12,40 mio EUR en exit taksen ten belope van 0,39 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 101,73 mio EUR, waarvan 100 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper).

Andere kortlopende verplichtingen zijn gestegen van 0,70 mio EUR naar 1,77 mio EUR.

Per 31 maart 2022 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 1,95%.

4. VOORUITZICHTEN

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2022-2023, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 120,88 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn. De Oekraïne-crisis die op 24 februari 2022 is aangevangen door de Russische invasie in dat land en de versnelling van de spectaculaire stijging van de energieprijzen voor de consumenten hebben geleid tot een versnelde stijging van de inflatie, wat op zijn beurt de rentabiliteit van sommige huurders onder druk kan zetten. Retail Estates sluit met haar huurders huurcontracten af met vaste huren (geen omzethuren) die jaarlijks mee-evolueren met de index (gezondheidsindex of consumptieprijsindex) en zonder plafond. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 4,70 EUR bruto (3,29 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2022-2023. Dit zou een stijging van 2,17% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2021-2022 (4,60 EUR bruto).

5. FINANCIËLE KALENDER

Agenda van de aandeelhouder :

Publicatie jaarverslag 2021-2022	10 juni 2022
Algemene vergadering	18 juli 2022
Ex-coupon datum dividend	20 juli 2022
Record datum dividend	22 juli 2022
Betalbaarstelling dividend	25 juli 2022
Bekendmaking halfjaarresultaten	21 november 2022

KERNCIJFERS

1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Huurinkomsten	115 773	102 604
Met verhuur verbonden kosten	-194	-2 202
Nettohuurresultaat	115 579	100 402
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	11 963	10 599
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-13 953	-12 167
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-86	-95
Vastgoedresultaat	113 504	98 738
Technische kosten	-5 032	-2 280
Commerciële kosten	-1 027	-509
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-427	-867
Beheerskosten vastgoed	-3 629	-3 217
Andere vastgoedkosten	-410	-6
Vastgoedkosten	-10 524	-6 877
Operationeel vastgoedresultaat	102 980	91 861
Algemene kosten van de vennootschap	-6 050	-6 123
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	96 930	85 737
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	334	825
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23 083	-5 963
Ander portefeuilleresultaat	-1 321	992
Operationeel resultaat	119 026	81 592
Financiële opbrengsten	248	232
Netto interestkosten	-18 485	-20 592
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34 476	2 674
Andere financiële kosten	-81	-70

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)

31.03.2022

31.03.2021

	31.03.2022	31.03.2021
Financieel resultaat	16 158	-17 757
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-10	0
Resultaat vóór belastingen	135 174	63 835
Belastingen	-3 337	-2 399
Nettoresultaat	131 837	61 436
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	131 837	61 436
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep)³	75 265	62 908
Resultaat op de portefeuille	22 096	-4 146
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34 476	2 674

RESULTAAT PER AANDEEL

31.03.2022

31.03.2021

	31.03.2022	31.03.2021
Aantal gewone aandelen in omloop	13 226 452	12 665 763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 893 111	12 652 011
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ⁴	10,23	4,86
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	10,23	4,86

³ 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.

⁴ De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

1.B. OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT : (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)

31.03.2022

31.03.2021

	31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat	131 837	61 436
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	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	2 074	1 233
GLOBAAL RESULTAAT	133 911	62 669

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Vaste activa	1 792 078	1 728 673
Goodwill		
Immateriële vaste activa	4 030	1 553
Vastgoedbeleggingen	1 759 879	1 717 245
Andere materiële vaste activa	6 440	6 426
Financiële vaste activa	16 120	
Vorderingen financiële leasing	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2 839	2 418
Uitgestelde belastingen	1 402	2 413
Andere	1 437	5
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	1 740	
Vlottende activa	20 151	34 335
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	11 807	7 931
Handelsvorderingen	2 067	6 837
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2 132	13 328
Geldmiddelen en kasequivalenten	1 483	3 681
Overlopende rekeningen	2 663	2 558
TOTAAL ACTIVA	1 812 228	1 763 008

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)

31.03.2022

31.03.2021

	31.03.2022	31.03.2021
Eigen vermogen	920 980	808 223
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	920 980	808 223
Kapitaal	289 179	276 526
Uitgiftepremies	339 798	316 792
Reserves	160 166	153 469
Nettoresultaat van het boekjaar	131 837	61 436
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen	891 248	954 785
Langlopende verplichtingen	764 789	790 333
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	763 982	765 117
Kredietinstellingen	584 594	587 324
Financiële leasing op lange termijn	4 159	2 706
Obligaties	175 229	175 087
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	25 216
Uitgestelde belastingen	807	0
Kortlopende verplichtingen	126 459	164 452
Kortlopende financiële schulden	101 730	129 680
Kredietinstellingen	101 730	99 683
Obligaties	0	29 997
Financiële leasing op korte termijn	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17 787	24 352
Exit tax	391	399
Andere	17 396	23 953
Andere kortlopende verplichtingen	1 771	705
Overlopende rekeningen	5 171	9 715
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 812 228	1 763 008
SCHULDGRAAD	31.03.2022	31.03.2021
Schuldgraad ⁵	49,15%	52,18%

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).

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Alternatieve prestatie maatstaf	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: <ul style="list-style-type: none"> - '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 €)	31.03.2022	31.03.2021
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	96 930	85 737
Nettohuurresultaat (B)	115 579	100 402
Operationele marge (A/B)	83,86%	85,39%

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

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Financieel resultaat (A)	16 158	-17 757
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	34 476	2 674
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-18 318	-20 430

Resultaat op de portefeuille

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	334	825
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	23 083	-5 963
Ander portefeuilleresultaat (D)	-1 321	992
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	22 096	-4 146

Gewogen gemiddelde interestkost

(in duizenden €)	31.03.2022	31.03.2021
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	18 485	20 592
Andere kosten van schulden (B)*	1 153	1 152
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	891 013	935 024
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C	1,95%	2,08%

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

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 1,0342

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

<i>(in duizenden €)</i>	31.03.2022	31.03.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	920 980	808 223
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-72 163	-63 203
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	10 875	-25 678
Vooropgesteld brutodividend (D)	60 842	55 729
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	13 226 452	12 665 763
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	69,67	66,43

RECONCILIATIE TABELLEN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN:

TABELLEN VAN DE EPRA INDICATOREN

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 hernoemen 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 hernoemen zijn.

	31.03.2022	31.03.2021
EPRA resultaat	EUR/1000	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	131 837	61 436
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23 083	-5 963
Ander portefeuilleresultaat	-1 321	992
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	334	825
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34 476	2 674
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	75 265	62 908
Verwaterd EPRA resultaat (in €)		
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	5,84	4,97
Verwaterd EPRA resultaat per aandeel (in €)		

	31.03.2022			31.03.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening		920 980	920 980	808 223	808 223	808 223
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	69,63	69,63	69,63	63,81	63,81	63,81
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten						
Uit te sluiten:						
Reële waarde van de financiële instrumenten	10 875	10 875	-	-25 678	-25 678	-
Uitgestelde belastingen	595	595	-	2 413	2 413	-
Goodwill volgens balans	-	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	4 030	-	-	1 553	-
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	-	-	-9 621	-	-	-35 553
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	-	-	-	-	-	-
Overdrachtsbelastingen	74 162	-	-	72 349	-	-
EPRA NAW (groepsaandeel)	983 672	905 480	911 358	903 837	829 935	772 670
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	74,37	68,46	68,90	71,36	65,53	61,00

		31.03.2022	31.03.2021
EPRA Netto Initieel Rendement		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1 759 879	1 717 245
Transactiekosten		73 878	72 151
Investeringswaarde		1 833 757	1 789 397
Vaste activa in aanbouw		15 511	28 348
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1 818 246	1 761 049
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		121 870	117 126
Vastgoedkosten (EPRA)		-2 620	-2 642
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten		-203	-207
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		11 963	10 599
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-13 953	-12 167
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-427	-867
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	119 250	114 483
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	119 250	114 483
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,56%	6,50%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,56%	6,50%

		31.03.2022	31.03.2021
EPRA Huurleegstand		EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		2 526	3 157
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		121 870	117 126
EPRA Huurleegstand		2,07%	2,70%

EPRA Cost Ratio		31.03.2022	31.03.2021
		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		6 050	6 123
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		144	2 149
Te betalen huren op gehuurde grond		203	207
Vastgoedkosten		10 524	6 877
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-203	-207
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	A	16 718	15 149
Leegstandskosten	B	-104	-477
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	C	16 613	14 672
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	D	115 570	102 397
		%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	A/D	14,47%	14,79%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	C/D	14,38%	14,33%

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 maart 2022 heeft Retail Estates nv 987 panden in portefeuille met een winkeloppevlakte van 1.177.577 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2022 97,83% ten opzichte van 97,07% op 31 maart 2021.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2022 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.759,88 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereglementeerde 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, 23 mei 2022

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@retaillestates.com • www.retaillestates.com

