



RETAIL ESTATES



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Ternat, 24 augustus 2021

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

EERSTE KWARTAAL 2021-2022¹ (afgesloten per 30.06.2021)

VOLLEDIG HERSTEL NAAR PRE-CORONA NIVEAU

EPRA RESULTAAT² VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2021-2022 BEDRAAGT 18,54 MIO EUR

DE EPRA WINST PER AANDEEL BEDRAAGT 1,46 EUR. EEN STIJGING VAN 4,02% T.O.V. DE EPRA WINST PER AANDEEL VAN 1,41 EUR IN HET VERGELIJKBARE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2019-2020 (PRE-CORONA)

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT OP 30 JUNI 2021 1.702,90 MIO EUR. DE WAARDERINGEN ZIJN, BIJ CONSTATE PERIMETER, LICHT GESTEGEN IN VERGELIJKING MET DE WAARDERINGEN PRE-CORONA

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

² Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend : nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET EERSTE KWARTAAL 2021-2022

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad³

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 28,54 mio EUR, wat een stijging met 33,74% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2020-2021. Hierbij dient te worden vermeld dat het eerste kwartaal van het boekjaar 2020-2021 gekenmerkt werd door de eerste corona golf met een lange periode van verplichte winkelsluitingen in België. Het netto huurresultaat van het eerste kwartaal van het boekjaar 2019-2020 (pre-corona) bedroeg 25,63 mio EUR. Het netto huurresultaat per 30 juni 2021 is gestegen met 11,35% in vergelijking met 30 juni 2019, de vergelijkbare periode pre-corona.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedraagt op 30 juni 2021 97,22% ten opzichte van 97,07% op 31 maart 2021.

1.2 Reële waarde⁴ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) op 30 juni 2021 bedraagt 1.702,90 mio EUR. Ondanks de corona pandemie, kunnen we vaststellen dat de investeringswaarde bij een gelijkblijvende perimeter andermaal licht gestegen is. De wijziging ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2021 (1.717,24 mio EUR) is louter het gevolg van het actief beheer van de vastgoedportefeuille met investeringen en desinvesteringen in het eerste kwartaal alsook overboekingen naar de rubriek met het oog op een verkoop. Per 30 juni 2021 zijn er enkele winkelpanden waarvoor er een verkoopovereenkomst werd getekend maar de akte nog niet werd verleden.

1.3 Investerings – winkelparken

Er hebben geen significante investeringen plaatsgevonden in het eerste kwartaal van het boekjaar 2021-2022.

1.4 Desinvesteringen

Er werden het afgelopen kwartaal een aantal winkelpanden verkocht waaronder één in Binche (België). De netto verkoopopbrengst van deze verkopen bedroeg 1,81 mio EUR. De reële waarde van deze panden bedroeg 1,65 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,16 mio EUR.

Daarnaast zijn er enkele winkelunits overgeboekt met het oog op een verkoop.

1.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Er vonden geen significante gebeurtenissen plaats na balansdatum. De vennootschap stelt vast dat de investeringsmarkt van perifeer winkelvastgoed zich herstelt, met ook enkele investeringsopportuniteiten in de pijplijn voor Retail Estates.

³ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁴ Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2020-2021).

2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2021

2.1. EPRA Resultaat en netto resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 30 juni 2021 tot 18,54 mio EUR tegenover 12,45 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2020-2021 en 16,26 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2019-2020 (pre-corona). Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2021, zijnde 12.665.763. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,46 EUR op 30 juni 2021, ten opzichte van 0,99 EUR op 30 juni 2020 (op basis van het toenmalig gewogen gemiddelde aantal aandelen van 12.630.414). Het EPRA resultaat per aandeel bedroeg 1,41 EUR op 30 juni 2019, de vergelijkbare periode pre-corona. De EPRA winst per aandeel per 30 juni 2021 is gestegen met 4,02% ten opzichte van de vergelijkbare periode pre-corona (30 juni 2019).

Het nettoresultaat bedraagt op 30 juni 2021 20,79 mio EUR en bevat het EPRA resultaat (18,54 mio EUR), de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (0,60 mio EUR), het resultaat op de verkopen (0,07 mio EUR, zie supra), het overige resultaat op de vastgoedportefeuille (-0,37 mio EUR) en de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (1,95 mio EUR). Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken heeft Retail Estates zeer voorzichtige indekkingen genomen ('cash flow hedges') waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoeten wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Het betreft een niet-gerealiseerd en non-cash resultaat.

2.2. Gewogen gemiddelde intrestkost⁵

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 juni 2021 1,99%, ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2021 en 2,05% op 30 juni 2020 en is het gevolg van de gewijzigde samenstelling van de krediet portefeuille deels door kredietherschikkingen van het afgelopen boekjaar, deels door opname van nieuwe kredieten. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers en met een commercial paper programma (integraal gedekt door back-up lijnen). De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 4 jaar.

2.3. Gegevens per aandeel

	30.06.2021	31.03.2021
Aantal aandelen in omloop	12.665.763	12.665.763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12.665.763	12.652.011
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	65,47	63,81
EPRA NTA ⁷	67,03	65,53
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	67,38	66,85

⁵ De intrestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

⁶ Deze nettoactiefwaarde per 30 juni 2021 is inclusief dividend en bevat zowel het dividend over het boekjaar 2020-2021 als het vooropgesteld dividend van het eerste kwartaal van boekjaar 2021-2022.

⁷ EPRA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gecorrigeerd door aftrek van de immateriële vaste activa en uitgestelde belastingen) gedeeld door het aantal aandelen.

	30.06.2021	30.06.2020
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,46	0,99
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	1,46	0,99

2.4. Schuldgraad

Per 30 juni 2021 bedraagt de schuldgraad 50,76%, ten opzichte van 52,18% op 31 maart 2021. Op 30 juni 2019 (pre-corona) bedroeg de schuldgraad 52,79%.

We stellen vast dat, ondanks de corona pandemie, de vennootschap erin geslaagd is de schuldgraad te laten dalen door het actieve beheer van zijn portefeuille.

3. VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

Ondanks de vaststelling dat de corona pandemie nog niet volledig achter ons ligt, verwachten de detailhandelaars dat in de BeNeLux voldoende inwoners gevaccineerd zijn om nieuwe winkelsluitingen te kunnen vermijden.

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 4,60 EUR bruto per aandeel.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2021-2022	22 november 2021
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2021-2022	23 mei 2022

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare geregementeerde 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 30 juni 2021 heeft Retail Estates nv 988 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.163.725m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2021 97,22% ten opzichte van 97,07% op 31 maart 2021.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2021 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.702,90 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare geregementeerde 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, 24 augustus 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



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



**IN RETAIL
WE TRUST**