



PERSBERICHT

Ternat, 12 juni 2020

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2019-2020

NETTOHUURRESULTAAT STIJGT MET 13,30% TOT 107,61 MIO EUR DOOR UITBREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 8,64% TOT 1.661,75 MIO EUR

EPRA RESULTAAT (EXCLUSIEF PORTEFEUILLERESULTAAT) STIJGT MET 13,63% TOT 69,20 MIO EUR

VOOROPGESTELD DIVIDEND BEDRAAGT 4,40 EUR (STIJGING MET 3,53% T.O.V. VORIG BOEKJAAR) – EPRA RESULTAAT BEDRAAGT 5,60 EUR PER AANDEEL

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT OP HOOG NIVEAU (97,92%)

[JAARVERSLAG 2019-2020 BESCHIKBAAR](#)

UPDATE IMPACT COVID-19 EPIDEMIE OP HUURONTVANGSTEN APRIL-JUNI 2020

BOEKJAAR 2019-2020 IN EEN NOTENDOP

Het voorbije boekjaar 2019-2020 dat afgesloten werd op 31 maart 2020 kende de sterkste operationele resultaten van alle voorbije 22 boekjaren sinds de IPO in 1998. De EPRA-winst per aandeel steeg tot het hoogste niveau ooit, namelijk 5,60 EUR (ononderbroken stijging met 44,33% in de vijf voorbije boekjaren). Het voorgestelde dividend van het afgelopen boekjaar dat aan de algemene vergadering ter goedkeuring wordt voorgelegd bedraagt 4,40 EUR bruto (ononderbroken stijging van 41,94% over de vijf voorbije boekjaren). Dit dividend vertegenwoordigt een uitkeringsgraad van 80,07%. Het saldo blijft in de onderneming ter financiering van haar investeringsprogramma. Retail Estates herinnert haar aandeelhouders er aan dat zij een belangrijke groei van haar dividend heeft kunnen combineren met een lage uitkeringsgraad. Dit is een defensieve strategie die haar belang aantoonst, zeker in moeilijker tijden waarin we sinds de uitbraak van de Covid-19 epidemie terecht zijn gekomen. Hierdoor bestaat er een buffer waardoor tegenvallende operationele resultaten niet noodzakelijk tot een dividendverlaging moeten leiden.

Ook aan de basis van de groei van Retail Estates werd er constant gewerkt : de kapitaalbasis werd versterkt door kapitaalverhogingen in het begin van het boekjaar die in totaal 82,41 mio EUR bedroegen.

Het bijzonder groot succes van ons keuzedividend dat met een conversiegraad van 67,87 % tot de hoogste van de GVV-sector behoorde, heeft hier zeker toe bijgedragen. De beurskoers heeft deze gunstige evolutie gevolgd waardoor Retail Estates op 16 mei 2019 voor het eerst een marktkapitalisatie van 1 miljard EUR overschreed.

De investeringen werden hoofdzakelijk in Nederland gerealiseerd, vermits zich daar de beste opportuniteiten aandienden. Er werd 102,55 mio EUR geïnvesteerd in Breda, Naaldwijk, Utrecht en Zaandam. Verder werden er voor 78,70 mio EUR investeringen vastgelegd in de aankoop van twee retailparken respectievelijk te Den Bosch en Maastricht waarvan de aankoopakten in april en juni 2020 werden verleden. Deze investeringen werden hoofdzakelijk gefinancierd door de uitgifte van nieuwe aandelen (51,32 mio EUR), de emissie van een obligatielening voor institutionele beleggers (75 mio EUR) en bankfinanciering (54,93 mio EUR).

De bezettingsgraad bedraagt op 31 maart 2020 97,92% wat ons andermaal vlak bij de target van 98% brengt waar Retail Estates zich al 22 jaar voor inzet. De sector van het perifere winkelvastgoed kent op heden weinig leegstand op de betere locaties. De groeiende koopkrachtverschillen tussen en binnen de gewesten in België zorgt voor verschuivingen waarbij soft-discounters (dikwijls fashionspelers) vervangen worden door hard-discounters (eerder verbruiksgoederen). Dergelijke trend is door de hogere gemiddelde koopkracht niet aan de orde in onze Nederlandse retailparken.

Verdere informatie vindt u in onze jaarverslag op de [website](#).

COVID-19 (CORONAVIRUS) - UPDATE

Sinds maandag 11 mei 2020 is er een eind gekomen aan de verplichte sluiting, waarvan 624 winkels in de Belgische winkelportefeuille het slachtoffer zijn geworden. De winkels in de Nederlandse winkelportefeuille bleven open. Zowel de Belgische als de Nederlandse horecazaken zijn slechts begin juni terug mogen openen na hun verplichte sluiting halverwege maart 2020. Sinds de heropening van alle winkels in België op 11 mei jongstleden is Retail Estates in gesprek gegaan met bijna al haar getroffen huurders met het oog op het treffen van een akkoord over de twee onbetaald gebleven maanden huur van april en mei 2020.

Met de huurders van 493 winkelpanden werd een volledige overeenkomst bereikt waarbij in essentie de kost van de tijdens de sluitingsperiode verschuldigde huur op een 50/50 basis gedeeld werd tussen de verhuurder en de huurder. Voor de Belgische horecazaken (22 in totaal) werd de huur kwijtgescholden voor de volledige periode van de verplichte sluiting. Concreet betekent dit dat Retail Estates gemiddeld een maand huur kwijtscheldt (op heden vertegenwoordigen de overeenkomsten 5,48 mio EUR, dit kan nog oplopen in functie van de nog af te sluiten overeenkomsten) en de betaling van de huur van de maanden mei en juni veilig stelt. Voor de horeca betekent dit een kwijtgescholden bedrag van 0,20 mio EUR. Met de huurders van 43 winkelpanden werd geen overeenkomst bereikt (inclusief de 28 Brantano panden). De trimestriële huur voor deze winkels vertegenwoordigt 1,59 mio EUR. Alle huurlasten en betalingen, naast de huurprijs, blijven onverkort verschuldigd. In dezelfde periode heeft Retail Estates wel aanzienlijke besparingen gerealiseerd. Het netto resultaat van deze huurkortingen verminderd met de gerealiseerde besparingen zal zichtbaar zijn bij de publicatie op 4 september a.s. van de resultaten van het trimester april-juni 2020.

Er werden geen huurkortingen of herziening van huurovereenkomsten toegekend voor de periode die op 1 juli 2020 aanvangt.

Retail Estates is overtuigd dat de minnelijke akkoorden in het belang van de onderneming en haar klanten zijn om een heropstart van de handel na twee maanden verplichte sluiting te bevorderen. Zij heeft hierbij blijvend voorbehoud gemaakt voor haar rechten aangezien ze overtuigd is, op basis van juridisch advies, dat de huren onverkort verschuldigd waren. Blijven nog een beperkt aantal geschillen met hoofdzakelijk grote multinationale ondernemingen die van de constructief bedoelde aanpak van Retail Estates misbruik maken om te proberen concessies te bekomen die verder gaan dan de periode van de verplichte sluiting. In dergelijke dossiers zal tot dagvaarding worden overgegaan en zal de onverkorte toepassing van de huurovereenkomsten worden gevorderd.

Voor de goede orde wordt eraan herinnerd dat bij de waardering van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2020 de vastgoeddeskundigen hierop geanticipeerd hebben en op de Belgische non-food winkelportefeuille een minwaarde ten belope van 1 maand huur, zijnde -6,61 mio EUR geboekt hebben voor een tussenkomst in de verwachte schade in de periode van verplichte sluiting. Deze correctie voor de periode van verplichte sluiting zal bij de herwaardering op 30 juni 2020 komen te vervallen.

In Nederland werden tot op heden enkel aan particuliere horecaondernemingen kortingen verleend, voor de periode van de verplichte sluiting. Overige huurders vragen vooral betalingsfaciliteiten (b.v. omzetting trimestriële huur in maandelijkse huur). De retailparken werden nooit gesloten en konden rekenen op goede bezoekersaantallen. Gezien veel andere vrijetijdsbestemmingen gesloten waren en de centrumlocaties gemeden werden, vormden de goede toegankelijkheid en de ruime parkings van de retailparken een grote troef.

In deze onzekere tijden met een sluimerend Covid-19 virus dat, na het opheffen van de lockdown en de nakende heropening van de grenzen, overal terug kan opdagen, is het moeilijk een voorspelling te maken over de evolutie van de detailhandel, de performantie van onze klanten en tenslotte onze eigen rentabiliteit. Feit is evenwel dat de perifere locaties de runshoppingbestemming voor de komende, ons inziens langere, periode zullen zijn. Hun grootschaligheid, ligging en bereikbaarheid bieden een strategische voorsprong op centrumlocaties en shoppingmalls. Onze onderneming is als marktleider in het perifeer segment van de non-food handel dan ook goed geplaatst om deze uitdaging aan te gaan.

DIVIDEND

Het vooropstelde dividend voor het boekjaar 2019-2020 dat tijdens de volgende algemene vergadering ter goedkeuring zal voorgelegd worden, bedraagt 4,40 EUR bruto (3,08 EUR netto) en vertegenwoordigt een stijging van 3,53% tegenover het dividend van vorig boekjaar, wat aanzienlijk meer is dan de magere inflatie die in dezelfde periode werd vastgesteld. Retail Estates keert aldus 55,57 mio EUR uit van haar EPRA-winst en belegt het saldo (13,63 mio) van de niet-uitgekeerde winst in de groei van de onderneming.

Voor het boekjaar 2020-2021 stelt Retail Estates een dividend van 4,40 EUR bruto als streefdoel voorop. De lage uitkeringsgraad van de voorbije jaren betekent thans dat de nettohuren door de Covid-19 crisis aanzienlijk moeten terugvallen (meer dan 15%) vooraleer aan dit dividendniveau moet geraakt worden. Dit lijkt op heden niet waarschijnlijk maar dit risico is niet uit te sluiten.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De commissaris heeft bevestigd dat de controle van de geconsolideerde jaarrekening zoals opgesteld door de raad van bestuur is afgerond en dat deze geen materiële afwijkingen bevat.

KALENDER

Het jaarverslag staat vanaf 12 juni 2020 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website.

GECONSOLIDEERDE WINST-EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2020	31.03.2019
Huurinkomsten	107 910	95 411
Met verhuur verbonden kosten	-296	-430
Nettohuurresultaat	107 614	94 981
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	12 124	10 403
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-13 505	-11 786
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-29	-58
Vastgoedresultaat	106 204	93 539
Technische kosten	-4 486	-3 829
Commerciële kosten	-874	-870
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-748	-306
Beheerskosten vastgoed	-2 939	-2 562
Andere vastgoedkosten	-3	-18
Vastgoedkosten	-9 052	-7 586
Operationeel vastgoedresultaat	97 152	85 953
Algemene kosten van de vennootschap	-5 593	-5 147
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	91 559	80 807
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	597	654
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 183	7 361
Ander portefeuilleresultaat	-298	-1 058
Operationeel resultaat	86 675	87 765
Financiële opbrengsten	55	93
Netto interestkosten	-19 275	-18 479
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6 216	-13 374
Andere financiële kosten	-96	-67

GECONSOLIDEERDE WINST-EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) (in duizenden €)	31.03.2020	31.03.2019
Financieel resultaat	-25 533	-31 826
Resultaat vóór belastingen	61 142	55 938
Belastingen	-3 044	-1 458
Nettoresultaat	58 098	54 479
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	58 098	54 479
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep) ¹	69 199	60 896
Resultaat op de portefeuille	-4 884	6 957
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6 216	-13 374

RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.2020	31.03.2019
Aantal gewone aandelen in omloop	12 630 414	11 422 593
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 359 942	11 265 034
EPRA resultaat per aandeel (in €) ²	5,60	5,41
EPRA resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	5,60	5,41

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 Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 5,48 EUR per aandeel per 31.03.2020 (op basis van 12.630.414 aandelen) versus 5,33 EUR per aandeel per 31.03.2019.

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2020	31.03.2019
Vaste activa	1 672 128	1 535 431
Goodwill		
Immateriële vaste activa	1 142	142
Vastgoedbeleggingen ¹	1 661 753	1 529 629
Andere materiële vaste activa	6 545	2 812
Financiële vaste activa		186
Vorderingen financiële leasing	1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 658	1 632
Uitgestelde belastingen	1 653	1 113
Andere	5	519
Vlottende activa	113 008	28 461
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	1 791	17 406
Handelsvorderingen	5 686	4 051
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5 690	2 342
Geldmiddelen en kasequivalenten	98 082	3 163
Overlopende rekeningen	1 759	1 500
TOTAAL ACTIVA	1 785 136	1 563 892

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2020	31.03.2019
Eigen vermogen	798 987	707 926
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	798 987	707 926
Kapitaal	275 768	248 939
Uitgiftepremies	315 410	260 174
Reserves	149 711	144 335
Nettoresultaat van het boekjaar	58 098	54 480

¹ Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm

GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)(vervolg)	31.03.2020	31.03.2019
Verplichtingen	986 149	855 965
Langlopende verplichtingen	833 751	733 220
Vorzieningen		
Langlopende financiële schulden	804 793	706 793
Kredietinstellingen	642 707	622 200
Financiële leasings op lange termijn	2 870	
Obligaties	159 217	84 593
Andere langlopende financiële verplichtingen	28 957	26 427
Kortlopende verplichtingen	152 399	122 745
Kortlopende financiële schulden	126 993	82 260
Kredietinstellingen	126 993	82 260
Financiële leasings op korte termijn		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15 385	25 640
Exit tax	959	7 975
Andere	14 426	17 665
Andere kortlopende verplichtingen	815	5 479
Overlopende rekeningen	9 206	9 366
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 785 136	1 563 892

SCHULDGRAAD	31.03.2020	31.03.2019
Schuldgraad ¹	53,10%	52,58%

¹ 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)

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 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 2020 heeft Retail Estates nv 969 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.136.492 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2020 97,92% ten opzichte van 98,28% op 31 maart 2019. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2020 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.661,75 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, 12 juni 2020

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen

Retail Estates nv, Jan De Nys – CEO, tel. +32 2/568 10 20 – +32 475/27 84 12

Retail Estates nv, Kara De Smet – CFO, tel. +32 2/568 10 20



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**