

HALFJAARLIJKS FINANCIIEEL VERSLAG

20 21



KERNCIJFERS 2020-2021

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.20	31.03.20
Aantal panden	1 004	969
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1 193 401	1 136 492
Geschatte reële waarde (in EUR)	1 722 277 000	1 661 753 000
Geschatte investeringswaarde (in EUR)	1 783 046 000	1 719 120 000
Gemiddelde huurprijs per m²	101,02	102,28
Bezettingsgraad	97,10%	97,92%

BALANSGEGEVENS	30.09.20	31.03.20
Eigen vermogen	770 429 000	798 987 000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving*, max. 65%)	53,87%	53,10%

RESULTATEN	30.09.20	30.09.19
Nettohuurresultaat	49 823 000	52 842 000
Vastgoedresultaat	48 782 000	52 119 000
Vastgoedkosten	-2 587 000	-4 136 000
Algemene kosten van de vennootschap	-2 865 000	-2 774 000
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	43 330 000	45 208 000
Resultaat op de portefeuille	-2 994 000	678 000
Operationeel resultaat	40 335 000	45 886 000
Financieel resultaat	-14 093 000	-22 002 000
Nettoresultaat	24 641 000	21 998 000
EPRA resultaat	31 509 000	33 770 000

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.20	31.03.20
Aantal aandelen	12 665 763	12 630 414
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12 665 763	12 630 414
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel IFRS	60,83	63,26
EPRA NAW	63,45	65,55
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	66,13	65,73
EPRA resultaat per aandeel	2,49	5,60
Beurskoers op afsluitingsdatum	55,60	47,40
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	-8,59%	-25,07%

* Het K.B. van 13 juli 2014 (het "GVV-K.B."), zoals laatst gewijzigd door het K.B. van 23 april 2018, in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de geregelende vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"), zoals laatst gewijzigd door de wet van 28 april 2020.

1	BEHEERSVERSLAG	11
2	HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG	25
3	VERSLAG VAN HET AANDEEL	59
4	VASTGOEDVERSLAG	65
5	DIVERSEN	77
6	INLICHTINGENFICHE	87

INHOUD

TOELICHTING COVID-19



“
De Belgische consumenten blijken de voordelen van de perifere locaties op prijs te stellen in het licht van de sluimerende aanwezigheid van het corona-virus in openbare plaatsen.”

Gedurende het eerste kwartaal van kalenderjaar 2020 heeft het COVID-19 virus zich op een nooit geziene schaal verspreid over Europa. Het openbaar leven kwam bijna volledig tot stilstand waarbij de detailhandel in het bijzonder sterk getroffen werd. In België besliste de overheid tot de sluiting van alle niet-essentiële handelszaken, een sluiting die startte op 19 maart 2020 en waar een einde aan kwam op 11 mei 2020.

Op 11 mei 2020 gingen alle winkels in België terug open voor de consumenten. Zoals verwacht, hebben de perifere locaties als eerste hun omzetniveau teruggevonden van de periode voor de coronacrisis.

De Belgische consumenten blijken de voordelen van deze locaties op prijs te stellen in het licht van de sluimerende aanwezigheid van het coronavirus in openbare plaatsen. De vlotte toegang met de wagen, de ruime beschikbaarheid van parkings bij grootschalige winkels laten toe efficiënt shoppen te combineren met een voorzichtige omgang met andere bezoekers. Bovendien blijkt de consument een belangrijker deel van zijn beschikbaar inkomen aan woninginrichting te besteden in de nasleep van de lockdown periode waar heel wat consumenten een behoefte aan investeringen in de eigen woning aan overgehouden hebben. Deze “emo-shopping” heeft

een sterke omzetgroei opgeleverd in o.a. DIY-winkels, elektrozaken, decoratiezaken en kleinmeubel handel die een ruim aanbod in cash-and-carry bieden. Dit segment van de detailhandel is sterk vertegenwoordigd in de vastgoedportefeuille van Retail Estates. Ook fashionzaken bleken in de periferie een sterker herstel te kennen dan in centrumlocaties om bovengenoemde redenen.

Zoals in de persmededelingen van 12 juni 2020 en 17 juli 2020 werd bekendgemaakt heeft Retail Estates met succes met bijna al haar Belgische huurders een overeenstemming gevonden over de onbetaalde huur van de maanden april en mei 2020. Deze werd gemiddeld op een 50/50 basis gedeeld.

Vanaf de maand juli heeft de handel in de perifere winkelpanden zich hersteld. Als resultaat daarvan was de incasso op pre-corona niveau voor de maanden juli tot en met oktober.

De vastgoeddeskundigen hebben hun schattingsverslagen opgeleverd met de waarderingen per 30 september 2020. Het herstel van de detailhandel in de perifere locaties gedurende de periode juli – september heeft ertoe geleid dat de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (bij een constante perimeter)

in vergelijking met de waarde van het vorige kwartaal (30 juni 2020) positief is geëvolueerd door een stijging met 0,37% van 1.762,94 mio EUR op 30 juni 2020 naar 1.769,48 mio EUR op 30 september 2020. Ook ten opzichte van 31 maart is er bij een gelijkblijvende perimeter (en zo abstractie makend van aankopen en verkopen gedurende de twee afgelopen kwartalen) een positieve stijging met 0,19%. Er zijn dus in het algemeen geen afwaarderingen van de vastgoedportefeuille op 30 september 2020.

Aangezien de pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd blijven beïnvloeden, rapporteren de vastgoeddeskundigen de waardering nog steeds als onderhevig aan de “materiële onzekerheidsclausule” zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation – Global Standards. We verwijzen naar p 66 van dit verslag voor een overzicht van de verslagen van de deskundigen.

Ondertussen zitten we midden in de tweede golf van de pandemie en besliste de Belgische overheid opnieuw tot sluiting van een grote meerderheid van de niet-essentiële handelszaken, een sluiting die startte op 2 november 2020 en loopt tot en met 13 december 2020.

Voordien werd zowel in België als in Nederland overgegaan tot de sluiting van alle horecazaken. In België is deze sluiting gestart op 19 oktober 2020 en in Nederland op 13 oktober 2020.

De Nederlandse overheid heeft niet besloten om over te gaan tot de sluiting van handelszaken maar heeft regionaal de bevoegdheid verleend aan lokale besturen om tijdelijke sluitingen te bevelen. Het is de verwachting dat de perifere winkelparken hier aan zullen ontsnappen.

Onvermijdelijk hebben deze winkelsluitingen weer als gevolg dat er met de betrokken klanten zal dienen overlegd te worden over de verschuldigde huur tijdens de sluitingsperiode. Op basis van de vorige ervaringen vertrouwt Retail Estates in de goede afloop van deze gesprekken, gebaseerd op een individuele benadering van elke klant, in functie van zijn financiële draagkracht en zijn perspectieven op recuperatie van de verloren gegane omzet.

Er bestaat evenwel meer onzekerheid in deze winkel-sluitingsperiode over de bereidheid van klanten om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten, in afwachting van de afloop van de sluitingsmaatregelen. Dit kan een langere schaduw gooien op de leegstand na de opheffing van de winkelsluitingen.

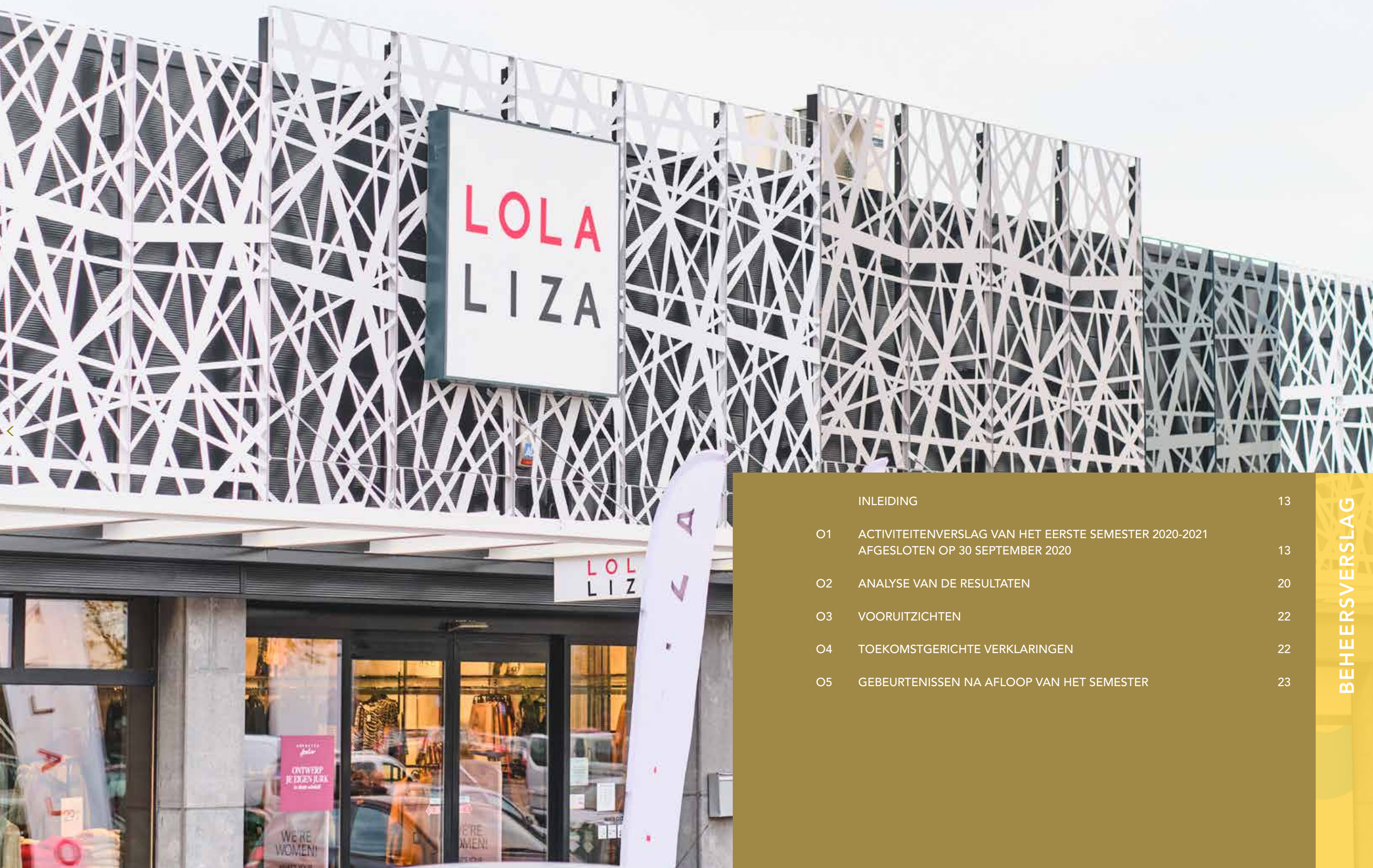


"

Wij kijken met ons team met vertrouwen de toekomst tegemoet, gesterkt door onze ervaring met de afwikkeling van de eerste coronagolf in de maanden maart-april-mei 2020. "

BRIEF AAN
DE AANDEELHOUDERS

“ Keep calm and
carry on. **”**



	INLEIDING	13
O1	ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2020-2021 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2020	13
O2	ANALYSE VAN DE RESULTATEN	20
O3	VOORUITZICHTEN	22
O4	TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN	22
O5	GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER	23



INLEIDING

ALGEMEEN

Retail Estates nv is een van de belangrijkste Belgische vastgoedvennootschappen gespecialiseerd in perifeer winkelvastgoed. De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit 1.004 panden gelegen in België en Nederland, goed voor een totale winkelloppervlakte van 1.193.401 m² en een reële waarde van 1.722,28 mio EUR.

Retail Estates nv is beursgenoteerd (Euronext Brussels en Amsterdam). De beurskapitalisatie van de vennootschap bedraagt op 30 september 2020 704,22 mio EUR.

RISICOBEBEER

Het management tracht de risicofactoren tot een minimum te beperken, maar dit belet niet dat er met een aantal risico's terdege rekening dient gehouden te worden. Voor een overzicht van de risico's verwijzen we naar het hoofdstuk "Risicobeheer" van het jaarverslag 2019-2020.

1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2020-2021 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2020

HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste semester van het boekjaar 49,82 mio EUR, wat een daling met 5,71% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2019-2020. Toen bedroeg het netto huurresultaat 52,84 mio EUR. De daling is te verklaren door de kortingen in het kader van COVID-19 (-5,86 mio EUR) en anderzijds door de aanleg van de provisie voor debieuze debiteuren met 2,48 mio EUR vooral met betrekking tot de Brantano-panden. Anderzijds is er ook een stijging van de huur ten opzichte van vorig jaar (+4,48 mio EUR) door de nieuwe investeringen van het huidige en vorige boekjaar.

De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2020 97,10%, ten opzichte van 97,92% per 31 maart 2020.

REËLE WAARDE¹ VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedraagt op 30 september 2020 1.722,28 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 60,52 mio EUR (+3,64%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2020 (1.661,75 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste kwartaal en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt -3,21 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door een waardevermindering in de vastgoedportefeuille ten belope van 1,56 mio EUR en de afwaardering van de transactiekosten bij initiële waardering voor de aankoop van de Retailparken in Den Bosch en Maastricht (-4,77 mio EUR).

Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,61% op basis van contractueel verschuldigde huren.

Per 30 september 2020 bestaat de vastgoedportefeuille uit 1.004 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.193.401 m².

INVESTERINGEN² - WINKELPARKEN NEDERLAND

AANKOOP RETAILPARK "DE BOSSCHE BOULEVARD"

Op 7 april 2020 heeft Retail Estates het retailpark "De Bossche Boulevard" dat gelegen is in 's-Hertogenbosch (Nederland - provincie Noord-Brabant), verworven. Dit retailpark is circa 50.000 m² groot en heeft een regionale aantrekkingskracht in een zone die binnen 20 minuten rijtijd circa 960.000 inwoners telt. De stad Den Bosch telt zelf 154.000 inwoners en levert de belangrijkste groep klanten. De klantenzone ligt midden in de driehoek Breda-Utrecht-Eindhoven. Deze regio vormt samen met de Randstad en de provincie Limburg het gebied waarin Retail Estates haar investeringen concentreert omwille van de sterke koopkracht en economische prestaties van deze regio.

¹ Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken conform IFRS13). De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2019-2020).

² De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte reële waarde van de vastgoeddeskundigen.



//

De stad Maastricht is één van de laatste Nederlandse steden die overging tot het vergunnen van een retailpark voor grootschalige detailhandel. //

De Bossche Boulevard telt 29 winkelruimten die allen verhuurd zijn, overwegend aan filiaalbedrijven zoals Praxis, Mediamarkt, Leen Bakker, Kwantum, Prenatal en X²O. Het is een type van de nieuwste generatie waarin niet alleen volumineuze detailhandel maar ook elektro-, sport- en babyartikelen mogen verkocht worden. De nettohuur bedraagt 4,53 mio EUR wat een gemiddelde huur van 93 EUR per m² vertegenwoordigt. Dit bedrag ligt beneden het landelijk gemiddelde en de andere retailparken van Retail Estates in Nederland.

De investering bedraagt 68,70 mio EUR en de fair value 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)

Op 13 februari 2020 heeft Retail Estates een overeenkomst afgesloten met het oog op de aankoop van het retailpark Belvédère (fase 1) dat opgericht werd in Maastricht. Het complex bestaat uit 7.850 m² winkelruimten die verdeeld zijn over vijf winkelruimten

die allen verhuurd zijn aan filiaalbedrijven uit de woninginrichtingssector (o.a. Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright). Retail Estates heeft de gebouwen verworven op 2 juni. Met de huurders werden huurovereenkomsten afgesloten voor een looptijd van 10 jaar met opties tot verlenging van telkens 5 jaar. De investering bedraagt 10 mio EUR (excl. recupereerbare BTW) en levert een huurincasso van 0,66 mio EUR huur op. De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield heeft de fair value op 9,97 mio EUR vastgesteld. Maastricht is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Limburg en is in de detailhandel gekend als één van de beste winkelgebieden van Nederland die met haar historisch centrum klanten aantrekt over de Nederlandse landsgrenzen. De stad zelf telt circa 121.000 inwoners en behoort tot de welvarende zone die zich uitstrekt van Amsterdam via de Randstad tot Zuid-Nederland waarin Retail Estates haar investeringen concentreert. De oprichting van het retailpark Belvédère kadert in het ruimere stadsontwikkelingsplan Belvédère waarbij de stad Maastricht overgaat tot de reconversie van buiten gebruikgestelde industriegebieden met een oppervlakte van circa 300 ha. Eerder werd in dit kader een belangrijk stuk industrieel erfgoed, de Sphinx-fabriek, omgebouwd tot een nieuwe stadswijk waarin ook detailhandel een plaats kreeg in de vorm van een filiaal van Loods 5, een

grootschalige woninginrichtingswinkel. Het retailpark Belvédère daarentegen komt tot stand op een nieuwe bedrijvenzone die er kwam na afbraak van industrie-panden. De stad Maastricht is één van de laatste Nederlandse steden die overging tot het vergunnen van een retailpark voor grootschalige detailhandel. Retail Estates beschouwt deze aankoop dan ook als een buitenkans die het totaal van haar retailparken in Nederland op 17 brengt.

VASTE ACTIVA IN AANBOUW

Op 30 september 2020 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 31,27 mio EUR. We onderscheiden 4 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. Verder zijn er objecten ter prospectie, objecten in voorontwikkeling en objecten in uitvoering.

Op 30 september bedroegen de speculatieve grondposities 2,04 mio EUR, de prospectieve objecten 9,20 mio EUR, de objecten in voorontwikkeling 4,18 mio EUR en de objecten in uitvoering 15,84 mio EUR.

A. VASTE ACTIVA IN AANBOUW - PROSPECTIE – OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE OBJECTEN TER PROSPECTIE

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te Wetteren met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte van 10.423m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten uit de wijde omgeving. Retail Estates nv heeft in 2016 een aangrenzend perceel verworven met industrie pand en een te herontwikkelen bedrijfsterrein. Voor deze ontwikkeling werd reeds de MER-vergunning bekomen maar tot op heden nog geen omgevingsvergunning. Overleg met diverse overheden is lopende, om te bepalen hoe de uitbreiding van het winkelpark vorm kan gegeven worden binnen de grenzen van het RUP dat winkelpanden voor volumineuze detailhandel principieel vergunbaar heeft gemaakt. De kosten van reeds afgewikkelde procedures en de voorbereiding van de aanvraag tot omgevingsvergunning bedragen op heden 0,41 mio EUR. De verwachte realisatie van dit project is 12 maanden na het bekomen van de vergunning.



"

Retail Estates beschouwt deze aankoop dan ook als een buitenkans die het totaal van haar retailparken in Nederland op 17 brengt. "

B. VASTE ACTIVA IN AANBOUW - VOORONTWIKKELING – OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN VOOR EIGEN REKENING

In Halle wordt de bestaande winkelloppervlakte uitgebreid. De investering wordt geraamd op 1,92 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, wordt getracht een samenwerking met een promotor op te zetten die dit gedeelte van het project voor zijn rekening kan ontwikkelen. De realisatie wordt verwacht tegen begin 2022.

In het winkelpark in Heerlen is de bouwaanvraag verkregen voor de modernisering van de volledige voorgevel. Het akkoord van de huurders is nog te bekomen. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 3,83 mio EUR. Realisatie wordt verwacht binnen het jaar na het akkoord van de huurders.

Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte bijkomende investering voor deze projecten bedraagt circa 1,26 mio EUR.

C. VASTE ACTIVA IN AANBOUW – UITVOERING – OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN VOOR EIGEN REKENING

De vennootschap is bezig met de uitbreiding van haar winkelcluster te 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 winkelloppervlakte van 15.905 m². Het gebouw wordt op maat van Brico Planit gemaakt maar is tegelijk een polyvalente ruimte die mogelijkheden biedt. De totale investering werd contractueel begrensd op 17,95 mio EUR. De investering zal gebeuren volgens het 'open boek' principe met een vooraf bepaald rendement van 6,50%. De uitvoering is gestart in september 2019. De realisatie wordt verwacht tegen april 2021.

Een volledig nieuw retailpark wordt opgericht naast de bestaande IKEA van Hognoul. Het betreft vier winkelunits en een totale winkelloppervlakte van 5.672m². De totale investering wordt geraamd op 10,37 mio EUR. Hiervan werd reeds 6,11 mio EUR uitgevoerd per 30 september 2020. Oplevering wordt verwacht in april 2021.

In het kader van de CSR strategie investeert Retail Estates in de realisatie van een fotovoltaïsche zonnepaneelinstallatie op het dak van haar nieuw retail park in Hognoul. Er wordt een vermogen van 368 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks ruim 340 MWh aan groene stroom zullen 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 hiervoor een jaarlijkse vergoeding. De oplevering van deze zonnepanelen is voorzien in de lente van 2021.

Verder investeert de vennootschap in de vernieuwing van haar winkelpark in Apeldoorn. De winkelloppervlaktes worden heringedeeld en de gevels worden vernieuwd. De goedgekeurde bouwaanvraag voor deze vernieuwing werd ontvangen. De totale verwachte investering wordt geraamd op 1,39 mio EUR. Hiervan werd reeds 0,83 mio EUR uitgevoerd per 30 september. De realisatie wordt verwacht tegen oktober 2020.

Verder investeert de vennootschap in de opfrissing van haar winkelpark in Roosendaal. De vergunningen voor deze vernieuwing werden bekomen en de commercialisatie werd opgestart. De totale investering

wordt geraamd op 4,73 mio EUR. Het project bestaat uit 3 fases. Fase 1 en 2 zijn afgerond. De investering hiervoor bedroeg 2,34 mio EUR. De realisatie van de volgende fase wordt verwacht tegen januari 2021.

Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte bijkomende investering voor deze projecten bedraagt circa 0,33 mio EUR.

D. OPLEVERING VASTE ACTIVA IN AANBOUW

Wegens de conceptwijziging van Aldi werd de winkel in Sint-Niklaas uitgebreid. De bijkomende investering bedroeg 0,87 EUR. Het pand werd opgeleverd in mei 2020.

DESINVESTERINGEN

Er werden het afgelopen halfjaar 3 solitaire winkelpanden verkocht (in Ninove, Aywaille en Stabroek). De netto verkoopopbrengst bedroeg 5,09 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 4,91 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden bedroeg 0,32 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,17 mio EUR.



“ In het kader van de CSR strategie investeert Retail Estates in de realisatie van een fotovoltaïsche zonnepaneelinstallatie op het dak van haar nieuw retail park in Hognoul. ”

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 4,13 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 mio EUR. 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 30 september 2020 38,5 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 september 2020 2,06% ten opzichte van 2,13% op 31 maart 2020 (zie jaarverslag 2019-2020).

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 met de recent 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.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar het hoofdstuk “langlopende en kortlopende financiële schulden” van het halfjaarlijks financieel verslag.

KAPITAALVERHOGINGEN IN HET KADER VAN 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 keuzedividend uit te keren van 4,40 EUR bruto (3,08 EUR netto). In totaal werden 5,60% van de

coupons nr. 28 ingebracht in ruil voor nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 20 augustus 2020 35.349 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 2,18 mio EUR³.

Als gevolg van deze kapitaalverhoging werden 35.349 aandelen uitgegeven wat het totale aantal aandelen op 30 september 2020 op 12.665.763 brengt en het maatschappelijk kapitaal op 284.984.601,97 EUR.

UPDATE FNG GROEP

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 vennootschappen van de FNG-groep uitgesproken. Op het ogenblik van de faillissementsverklaring was Brantano met zijn verbonden vennootschappen huurder van 26 winkels die samen een huurincasso van 3,2 mio EUR vertegenwoordigen. Op vandaag werden 18 handelsfondsen overgedragen. 7 handelsfondsen werden overgedragen aan de groep Deichmann (Van Haren). De anderen werden overgedragen aan verschillende spelers binnen het fashion-segment. Deze 18 handelsfondsen vertegenwoordigen een totaal huurincasso van 2,32 mio EUR. De huurovereenkomsten werden overgedragen met effect op 1 oktober 2020 aan substantieel dezelfde

voorwaarden (inclusief huurprijsniveaus) als voorheen. De huur van de maand juli werd betaald door Brantano. Voor de periode vanaf de datum van het faillissement tot teruggave van de winkelpanden werd door de curatele een bezettingsvergoeding betaald (gelijk aan de huur en huurlasten). De overige acht winkelpanden werden deels op 30 september 2020 en voor het saldo op 31 oktober 2020 door de curatoren terug aan Retail Estates ter beschikking gesteld. De potentiële huurder op deze panden bedraagt 0,82 mio op jaarbasis. Deze panden worden thans aangeboden aan kandidaat huurders uit winkelsegmenten buiten de fashionsector, er dient voor de verhuring en het bekomen van de vergunningen voor de noodzakelijke bestemmingswijziging op zes maand leegstand gerekend te worden.

Verwacht wordt dat op 30 november 2020 het distributiecentrum terug wordt opgeleverd. Retail Estates houdt rekening met een eventuele verkoop van dit complex voor het einde van het boekjaar.

Als resultaat hiervan zullen alle banden van Retail Estates met Brantano op 30 november 2020 verbroken zijn. Aldus neemt Retail Estates afscheid op een vrij brutale wijze van de NV Brantano, die jarenlang zijn belangrijkste huurder is geweest.

³ Zie persbericht d.d. 20 augustus 2020



“
Per 30 september
2020 bestaat de
vastgoedportefeuille uit
1.004 panden met een
verhuurbare oppervlakte van
1.193.401 m². ”

2. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2020: EPRA resultaat van de Groep⁴ daalt met 6,69% ten opzichte van 30 september 2019 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.722,28 mio EUR.

Op 30 september 2020 bedraagt het **EPRA resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) 31,51 mio EUR, een daling van 6,69% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gedaald van 52,84 mio EUR naar 49,82 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan kwijtschelding van gemiddeld één maand huur voor de winkels die omwille van de COVID-19 pandemie, verplicht hun deuren hebben moeten sluiten. In totaal werd er voor 5,86 mio EUR huur kwijtgescholden. Voor meer informatie en details verwijzen we naar de toelichting omtrent COVID-19 vooraan in dit halfjaarverslag. Deze kwijtschelding wordt niet volledig gecompenseerd door de bijdrage van de winkelpanden die in de loop van het vorige boekjaar aangekocht

⁴ Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

werden en dit boekjaar voor het eerst 100% bijdragen, alsook door de nieuwe investeringen in Nederland die bijdragen aan het resultaat. Ten opzichte van 30 september 2019 groeide de vastgoedportefeuille met 82,44 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2020 groeide de portefeuille met 60,52 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 46,20 mio EUR ten opzichte van 47,98 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 2,59 mio EUR ten opzichte van 4,14 mio EUR het jaar voordien, vooral te verklaren door de daling van de technische kosten en de commerciële kosten die er gekomen is na een bewuste kostenbesparing volgend op de daling in huurinkomsten naar aanleiding van de COVID-19 pandemie. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 2,87 mio EUR, een beperkte stijging met 0,09 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates nv een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 43,33 mio EUR. De operationele marge bedraagt 86,97%.

Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,09 mio EUR op een totale verkoop van

5,09 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf “Desinvesteringen” in het beheersverslag.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen -3,21 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door een waardeverhoging in de vastgoedportefeuille ten belope van 1,56 mio EUR) en door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds (-4,77 mio EUR). Het ‘ander’ portefeuilleresultaat bedraagt 0,12 mio EUR.

Het **financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -10,22 mio EUR. De netto-intrestkosten bedragen -10,24 mio EUR en stijgen met 0,71 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De intrestlasten zijn gestegen door het opnemen van bijkomende financiering. Deze impact wordt echter gecompenseerd door de daling van de gemiddelde intrestvoet. De gemiddelde intrestvoet is gedaald naar 2,06 % ten opzichte van 2,14% per 30 september 2019. De stijging van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva is tevens het gevolg van de wijziging in de reële waarde 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** bedraagt per 30 september 2020 31,51 mio EUR ten opzichte van 33,77 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2019-2020. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA winst van 2,49 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 2,79 EUR per 30 september 2019 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 24,64 mio EUR bestaande uit het EPRA resultaat van 31,51 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van -2,99 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van -3,87 mio EUR.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedraagt 1.722,28 mio EUR op 30 september 2020, in vergelijking met 1.661,75 mio EUR op 31 maart 2020. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de investeringen die in Nederland hebben plaatsgevonden. Voor meer details verwijzen we naar het hoofdstuk “Investeringen – winkelparken”.



“ De beperkte omvang van het Retail Estates-team draagt in belangrijke mate bij tot een goede informatie-doorstroming. ”

De EPRA nettoactiefwaarde (NAW) van het aandeel bedraagt op 30 september 2020 63,45 EUR. Op 31 maart 2020 bedroeg de EPRA NAW 65,55 EUR.

De schuldgraad bedraagt 53,87% op 30 september 2020 ten opzichte van 53,10% op 31 maart 2020.

3. VOORUITZICHTEN

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

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 4,40 EUR bruto per aandeel (3,08 EUR netto per aandeel). Op basis van de halfjaarresultaten per 30 september 2020 en de situatie zoals thans gekend waarbij omwille van het COVID19 virus het merendeel van de Belgische “niet-essentiële” winkels opnieuw verplicht gesloten zullen zijn tot 13 december 2020

(zoals omschreven in de algemene covid paragraaf op p.4 van dit halfjaarverslag), gecombineerd met de lage uitkeringsgraad van de voorbije jaren is het niet de verwachting dat aan dit dividendniveau moet geraakt worden.

4. TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit halfjaarverslag 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 deze tussentijdse verklaring kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

5. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

VERKOOP WINKELPARK ALPHEN AAN DEN RIJN (NEDERLAND)

Retail Estates heeft een verkoopovereenkomst afgesloten met betrekking tot haar winkelpark te Alphen aan den Rijn. Het betreft een van de kleinere winkelparken in haar Nederlandse portefeuille. De koper is een institutionele belegger die met perifeer winkelvastgoed vertrouwd is. Het winkelpark telt 14 winkelpanden en levert een huurincasso van 1,08 mio EUR op. De verkoopprijs bedraagt 15,6 mio EUR en vertegenwoordigt een meerwaarde van 0,87 mio EUR ten opzichte van de boekwaarde (fair value), zoals deze door de vastgoeddeskundige CBRE Nederland werd vastgesteld. Deze transactie zal uitgevoerd worden vóór eind december 2020. De transactiemarkt was als gevolg van de corona-epidemie enkele maanden tot stilstand gekomen maar herstelt zich snel, nu het vertrouwen van de belegger in het perifeer winkelvastgoed weerkeert.

WCO AANVRAAG MEGA WORLD NV EN PIOCHEUR NV
Retail Estates verzet zich voor de ondernemingsrechtbank in Mechelen tegen de toekenning van een WCO aan de NV Mega World en/of de NV Piocheur. Zij is immers de opinie toegedaan dat de onderneming in zijn huidige vorm niet levensvatbaar is en de verhuurders hiervan in belangrijke mate schade zullen ondervinden indien alsnog een WCO zou toegekend worden.

Op dit ogenblik is er een betalingsachterstand van drie maanden huur (0,26 mio EUR), voor de maanden september, oktober en november (voor deze periode werden concerngaranties verleend door de BV Mirage Retail Group). Retail Estates gaat er van uit dat de tien winkelpanden die de groep Piocheur/Mega World huurt, binnen redelijke termijn herverhuurbaar zijn.

COVID-19

We verwijzen naar de algemene toelichting op p 4 van dit verslag.



O1	VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING EN OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	26
O2	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	28
O3	VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	30
O4	VERKORT GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT	34
O5	TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	36
O6	OVERIGE BIJLAGEN	44
O7	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	56

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

1.A.VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.20	30.09.19
Huurinkomsten	1	51 968	52 883
Met verhuur verbonden kosten		-2 146	-41
Nettohuurresultaat		49 823	52 842
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		5 520	5 509
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-6 442	-6 206
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-119	-25
Vastgoedresultaat		48 782	52 119
Technische kosten		-435	-2 055
Commerciële kosten		-298	-399
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-332	-270
Beheerskosten vastgoed		-1 517	-1 407
Andere vastgoedkosten		-5	-5
Vastgoedkosten		-2 587	-4 136
Operationeel vastgoedresultaat		46 195	47 983
Algemene kosten van de vennootschap		-2 865	-2 774
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		43 330	45 208
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	2	91	38
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2	-3 210	495
Ander portefeuilleresultaat		124	144
Operationeel resultaat		40 335	45 886
Financiële opbrengsten		60	27
Netto interestkosten	5	-10 244	-9 533
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	-3 874	-12 449
Andere financiële kosten		-35	-47

WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.20	30.09.19
Financieel resultaat		-14 093	-22 003
Resultaat vóór belastingen		26 243	23 883
Belastingen		-1 603	-1 885
Nettoresultaat		24 641	21 999
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		24 641	21 999
Minderheidsbelangen			
Toelichting:			
EPRA resultaat (aandeel Groep)¹		31 509	33 770
Resultaat op de portefeuille		-2 994	678
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-3 874	-12 449

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.20	30.09.19
Aantal gewone aandelen in omloop	12 665 763	12 630 414
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 638 377	12 087 984
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	1,95	1,82
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	1,95	1,82

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. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	30.09.20	30.09.19
Nettoresultaat	24 641	21 999
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	237	-308
GLOBAAL RESULTAAT	24 878	21 691

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.20	31.03.20
Vaste activa		1 733 124	1 672 128
Goodwill			
Immateriële vaste activa		1 381	1 142
Vastgoedbeleggingen ¹	2	1 722 277	1 661 753
Andere materiële vaste activa		6 550	6 545
Financiële vaste activa			
Vorderingen financiële leasing		1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1 886	1 658
Uitgestelde belastingen		1 881	1 653
Andere		5	5
Vlottende activa		31 764	113 008
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	2	16 344	1 791
Handelsvorderingen		7 229	5 686
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		2 420	5 690
Geldmiddelen en kasequivalenten		3 280	98 082
Overlopende rekeningen		2 490	1 759
TOTAAL ACTIVA		1 764 888	1 785 136

¹ Inclusief vaste activa in aanbouw conform IAS 40.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.20	31.03.20
Eigen vermogen		770 429	798 987
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		770 429	798 987
Kapitaal		276 524	275 768
Uitgiftepremies		316 792	315 410
Reserves		152 473	149 711
Nettoresultaat van het boekjaar		24 641	58 098
Minderheidsbelangen			

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)(vervolg)	Bijlagen	30.09.20	31.03.20
--	----------	----------	----------

Verplichtingen		994 459	986 149
Langlopende verplichtingen		852 229	833 751
Voorzieningen			
Langlopende financiële schulden	3/5	819 580	804 793
Kredietinstellingen		687 475	642 707
Financiële leasings op lange termijn	3/5	2 786	2 870
Andere			
Obligaties	3/5	129 318	159 217
Andere langlopende financiële verplichtingen	5	32 649	28 957
Kortlopende verplichtingen		142 230	152 399
Kortlopende financiële schulden	3/5	111 164	126 993
Kredietinstellingen		81 188	126 993
Financiële leasings op korte termijn			
Andere			
Obligaties	3/5	29 977	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		19 290	15 385
Exit tax		959	959
Andere		18 331	14 426
Andere kortlopende verplichtingen		696	815
Overlopende rekeningen		11 080	9 206
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 764 888	1 785 136

SCHULDGRAAD	Bijlagen	30.09.20	31.03.20
Schuldgraad ²	4	53,87%	53,10%

² 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).

3. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2019	248 939	260 174	144 335	54 479	707 926
- Nettoresultaatverwerking 2018-2019					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			6 302	-6 302	0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-13 374	13 374	0
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			13 004	-13 004	0
- Reclassificatie tussen reserves					0
- Dividenden boekjaar 2018-2019				-48 546	-48 546
- Kapitaalverhoging					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	27 176	55 235			82 411
- Kosten van kapitaalverhoging	-339				-339
- Overige			-938		-938
- Globaal resultaat 30/09/2019			-308	21 999	21 690
Balans volgens IFRS op 30 september 2019	275 777	315 410	149 021	21 999	762 205
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	275 767	315 409	149 713	58 098	798 987
- Nettoresultaatverwerking 2019-2020					
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-5 481	5 481	0
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			-6 216	6 216	0
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			14 221	-14 221	0
- Reclassificatie tussen reserves					0
- Dividenden boekjaar 2019-2020				-55 574	-55 574
- Kapitaalverhoging					0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	795	1 382			2 177
- Kosten van kapitaalverhoging	-39				-39
- Overige			0		0
- Globaal resultaat 30/09/2020			237	24 641	24 878
Balans volgens IFRS op 30 september 2020	276 524	316 792	152 473	24 641	770 429

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2019	60	130 357	15 335	-44 784	-2 672	-7 833	53 871	144 335
- Nettoresultaatverwerking 2018-2019								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		14 619		-8 317				6 302
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-13 374		-13 374
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							13 004	13 004
- Reclassificatie tussen reserves		-1 048	2 156	2 074			-3 182	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige*		-938						-938
- Globaal resultaat 30/09/2019					-687	379	0	-308
Balans volgens IFRS op 30 september 2019	60	142 990	17 491	-51 027	-3 359	-20 828	63 693	149 021
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	62	143 037	17 491	-51 172	-2 739	-20 629	63 662	149 712
- Nettoresultaatverwerking 2019-2020								
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		730		-6 211				-5 481
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten						-6 216		-6 216
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves							14 221	14 221
- Reclassificatie tussen reserves	10	547	-547	195			-205	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
- Kosten van kapitaalverhoging								0
- Overige								0
- Globaal resultaat 30/09/2020					38	199	0	237
Balans volgens IFRS op 30 september 2020	72	144 314	16 944	-57 188	-2 701	-26 646	77 678	152 473

*Betreft de eerste toepassing van IFRS 16. Dit wordt veroorzaakt door een verschillende disconteringsvoet tussen (i) de borrowing cost en (ii) de right-of-use asset.

4. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Door de afrondingen naar duizendtallen kunnen er afrondingsverschillen ontstaan tussen de balans- en resultatenrekening en de bijgevoegde details.

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.20	30.09.19
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN SEMESTER		98 082	3 163
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		38 542	27 919
Operationeel resultaat		40 335	45 886
Betaalde interesten		-9 515	-8 813
Ontvangen interesten		25	25
Betaalde vennootschapsbelastingen		-2 161	-5 379
Ontvangen vennootschapsbelastingen		49	67
Andere*		-4 093	-9 788
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:		9 378	12 068
* Afschrijvingen en waardeverminderingen			
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa		256	154
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen		2 121	16
* Andere niet-kaselementen			
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2	3 210	-495
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		-91	-38
- Ander portefeuilleresultaat		-124	-146
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	3 929	12 533
- Kosten voor uitgifte obligatielening		78	43
* Andere			
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		4 524	-6 147
* Beweging van activa			
- Handelsvorderingen en overige vorderingen		-3 664	-2 447
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3 270	784
- Overlopende rekeningen		-731	-870
- Activa op lange termijn		0	-305
* Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		3 895	-4 014
- Andere kortlopende verplichtingen		-119	25
- Overlopende rekeningen		1 874	680

* Dit betreft voornamelijk de variatie in reële waarde van de financiële activa en passiva

KASSTROOMOVERZICHT (vervolg) (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.20	30.09.19
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-78 696	-54 312
Aanschaffing van immateriële vaste activa	2	-261	-302
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	2	-83 200	-54 168
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	2	5 005	2 191
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	2	0	-106
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	2	0	0
Aanschaffing van andere materiële activa		-260	-1 044
Vervreemding van andere materiële activa		21	15
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		0	0
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		0	-896
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-54 650	26 172
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
- Toename van de financiële schulden	3	128 600	125 500
- Afname van de financiële schulden	3	-129 637	-73 379
		0	
* Verandering in andere verplichtingen		0	0
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		-177	-128
		0	
* Verandering in eigen vermogen		0	0
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies		0	0
- Kosten van kapitaalverhoging		-39	-339
Andere		0	0
		0	
* Dividend		0	0
- Dividend van het vorige boekjaar		-53 396	-25 482
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE SEMESTER		3 280	2 941

5. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

KERNPRESTATIE INDICATOREN

EPRA resultaat per aandeel (in €)	30.09.20	30.09.19
EPRA resultaat (groepsaandeel)	31 508 983	33 769 741
Aantal gewone aandelen in omloop	12 665 763	12 630 414
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 638 377	12 087 984
EPRA resultaat per aandeel (in €) ¹	2,49	2,79
EPRA resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	2,49	2,79

1 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 2,49 EUR per aandeel per 30.09.2020 versus 2,79 EUR per aandeel per 30.09.2019.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.20	31.03.20
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹	60,83	63,26
EPRA NAW per aandeel ²	63,45	65,55
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ³	66,13	65,73

1 Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

2 Het nettoactief per aandeel EPRA (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen.

3 Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon (p.79 e.v.)

GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2020 is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door de GVV-Wetgeving en in overeenstemming met IAS 34 ‘Tussentijdse financiële verslaggeving’.

Met betrekking tot de fiscale tijdsverschillen tussen de lokaleboekhoudingendegeconsolideerde cijfers worden actieve en/of passieve latente belastingen geboekt. Deze worden geboekt via “ander portefeuilleresultaat” .

Retail Estates heeft met de meeste van zijn huurders een akkoord bekomen waarbij, voor de periode van de verplichte winkelsluiting, gemiddeld één maand gefactureerde huur werd kwijtschelden. Deze kwijtscheldingen aan huurders zijn volledig ten laste

van het resultaat genomen door deze in mindering te brengen van de huurinkomsten en dit enkel voor de periode waarop de kwijtschelding betrekking heeft. De impact van deze kwijtschelding wordt besproken in het hoofdstuk “analyse van de resultaten”

Voor het overige werden in deze verkorte tussentijdse jaarrekening dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 maart 2020.

TOEPASSING IFRS 3 BUSINESS COMBINATIONS

De vennootschapstransacties van het afgelopen semester werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschappen waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschappen worden integraal geconsolideerd.

NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN KRACHT ZIJN IN 2020

De volgende wijzigingen en jaarlijkse verbeteringen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op of na 1 januari 2020 en zijn goedgekeurd door de EU maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- **Wijzigingen aan verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden** effectief vanaf 1 januari 2020). Het herziene conceptuele raamwerk bevat een nieuw hoofdstuk over waarderingsregels, begeleiding bij het rapporteren van financiële prestaties, verbeterde definities en richtlijnen (met name de definitie van een verplichting); en verduidelijkingen op belangrijke gebieden, zoals de rol van rentmeesterschap, voorzichtigheid en meetonzekerheid bij financiële verslaggeving.

- **Wijzigingen aan de definitie van ‘materieel’ in IAS 1 en IAS 8** (effectief vanaf 1 januari 2020). De wijzigingen verduidelijken de definitie van ‘materieel’ en verhogen de consistentie tussen de IFRS. Het amendement verduidelijkt dat de verwijzing naar onduidelijke informatie betrekking heeft op situaties waarin het effect vergelijkbaar is met het weglaten of verkeerd weergeven van die informatie. Er staat eveneens in dat een entiteit materialiteit beoordeelt in de context van de financiële overzichten als geheel. Verder verduidelijkt de wijziging ook de betekenis van ‘primaire gebruikers van financiële overzichten voor algemene doeleinden aan wie die financiële overzichten zijn gericht’, door ze te definiëren als ‘bestaande en potentiële beleggers, kredietverstrekkers en andere schuldeisers’ die een beroep moeten doen op de jaarrekening om een groot

deel van de financiële informatie die ze nodig hebben ook te verkrijgen. De wijzigingen zullen naar verwachting geen significante invloed hebben op het opstellen van de jaarrekening.

- **Wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7: Hervorming referentierentevoet** (effectief vanaf 1 januari 2020). De wijzigingen vereisen kwalitatieve en kwantitatieve toelichtingen om gebruikers van jaarrekeningen in staat te stellen te begrijpen hoe de hedging relaties van een entiteit worden beïnvloed door de onzekerheid die voortvloeit uit de hervorming van de rentevoet benchmark.

- **Wijzigingen aan IFRS 3, ‘Bedrijfscombinaties’** (effectief vanaf 1 januari 2020), die de definitie van ‘een bedrijf’ herzien. De nieuwe richtlijn biedt een kader om te evalueren wanneer er een input en een substantief proces aanwezig zijn (inclusief voor startende bedrijven die nog geen outputs hebben gegenereerd). Om een bedrijf zonder output te zijn, moet er nu een georganiseerd personeelsbestand zijn. De veranderingen in de definitie van een bedrijf zullen er waarschijnlijk toe leiden dat meer overnames worden beschouwd als ‘acquisities van activa’ in alle sectoren, maar in het bijzonder in de vastgoed-, farmaceutische- en petrochemische sectoren. Toepassing van de wijzigingen zal ook van invloed zijn op de verwerking van desinvesteringsverrichtingen.

Voor meer details en een inschatting van de impact voor Retail Estates verwijzen we naar pagina 163 e.v. van het jaarverslag 2019-2020.

GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2020

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- **Wijzigingen aan IAS 1, ‘Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichten als kortlopend of langlopend’** (effectief vanaf 1 januari 2022). Deze betreffen enkel de presentatie van verplichtingen in de balans, niet het bedrag of de timing bij erkenning van een actief, verplichting, inkomst of kost noch de

toelichtingsvereisten voor andere elementen van de jaarrekening. Ze verduidelijken dat:

o de classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend moet worden gebaseerd op bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode en de formulering in alle betrokken paragrafen moet worden aangepast om te verwijzen naar het “recht” om de afwikkeling uit te stellen met ten minste twaalf maanden; en dat alleen bestaande rechten aan het einde van de verslagperiode de classificatie van een verplichting beïnvloeden;

o classificatie niet wordt beïnvloed door verwachtingen over de vraag of een entiteit haar recht zal uitoefenen om de afwikkeling van een verplichting uit te stellen; en dat afwikkeling verwijst naar de overdracht aan de tegenpartij van contanten, eigenvermogensinstrumenten, andere activa of diensten.

• **IFRS 17, ‘Verzekeringscontracten’** (effectief vanaf 1 januari 2023). Deze standaard vervangt IFRS 4, dewelke momenteel een grote variatie aan boekhoudkundige praktijken voor verzekeringscontracten toelaat. IFRS 17 zal de boekhoudkundige behandeling door alle entiteiten die zulke contracten onderschrijven fundamenteel veranderen alsook de behandeling van investeringscontracten met discretionaire deelnememogelijkheden.

• **Wijzigingen aan IFRS 3 ‘Bedrijfscombinaties’; IAS 16 ‘Materiële vaste activa’; IAS 37 ‘Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa’ en jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden** (effectief vanaf 1 januari 2022). Het pakket wijzigingen omvat beperkte aanpassingen van drie standaarden en de jaarlijkse verbeteringen, die de formulering verduidelijken of kleine inconsistenties of tegenstrijdigheden tussen vereisten in deze standaarden corrigeren:

o **Wijzigingen aan IFRS 3, ‘Bedrijfscombinaties’** brengen een verwijzing in IFRS 3 naar het conceptueel kader voor financiële verslaggeving up-to-date zonder de boekhoudkundige vereisten voor bedrijfscombinaties te wijzigen.

o **Wijzigingen aan IAS 16, ‘Materiële vaste activa’** verbieden een bedrijf het in mindering brengen

van bedragen ontvangen uit de verkoop van geproduceerde artikelen op de kosten van een materiële vast actief, terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik. In plaats daarvan zal een bedrijf dergelijke verkoopopbrengsten en gerelateerde kosten in winst of verlies opnemen.

o **Wijzigingen aan IAS 37, ‘Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa’** specificeren welke kosten een bedrijf opneemt in de beoordeling of een contract verliesgevend zal zijn.

o **Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden** brengen kleine wijzigingen aan in IFRS 1 ‘Eerste toepassing van IFRS’, IFRS 9 ‘Financiële Instrumenten’, IAS 41 ‘Landbouwactiviteiten’ en de illustratieve voorbeelden bij IFRS 16 ‘Leaseovereenkomsten’.

• **Wijzigingen aan IFRS 16, ‘Leaseovereenkomsten’** met betrekking tot COVID-19 gerelateerde huurconcessies (effectief vanaf 1 juni 2020). Indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, laten deze wijzigingen (als praktisch hulpmiddel) aan huurders toe niet te moeten beoordelen of bepaalde COVID-19-gerelateerde huurconcessies ‘huuraanpassingen’ zijn. In plaats daarvan kunnen huurders, die dit praktisch hulpmiddel toepassen, deze huurconcessies boekhoudkundig verwerken alsof het geen huuraanpassingen zijn.

• **Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten - uitstel van IFRS 9** (effectief vanaf 01/01/2021). Deze wijziging stelt de vaste vervaldatum uit van de tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten voor IFRS 4 Verzekeringscontracten, zodat entiteiten pas verplicht zouden zijn om IFRS 9 toe te passen voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023.

• **Wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 ‘Hervorming van rentevoetbenchmark’ - Fase 2** (effectief vanaf 01/01/2021). Deze wijzigingen hebben betrekking op kwesties die van invloed kunnen zijn op de financiële verslaggeving na de hervorming van een rentebenchmark, inclusief de vervanging ervan door alternatieve rentebenchmarks. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2021, waarbij eerdere toepassing is toegestaan.

GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2020 EN NOG NIET ZIJN GOEDGEKEURD DOOR DE EU

De volgende **standaard** is voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2016 maar werd nog niet goedgekeurd door de EU. De Europese Commissie heeft besloten de goedkeuringsprocedure voor deze interimstandaard niet op te starten maar te wachten op de finale versie van de standaard:

• **IFRS 14, ‘Wettelijke uitgestelde rekeningen’** (effectief vanaf 1 januari 2016). Dit betreft een tussentijdse standaard voor de boekhoudkundige verwerking van bepaalde bedragen die voortkomen uit wettelijk gereguleerde activiteiten. IFRS 14 is enkel van toepassing voor entiteiten die voor het eerst IFRS toepassen. De standaard laat toe dat deze entiteiten bij de eerste toepassing van IFRS hun waarderingsregels onder hun vorige algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes kunnen blijven toepassen voor de opname, waardering, het boeken van een bijzondere waardevermindering op en het niet langer opnemen van wettelijke uitgestelde rekeningen. De tussentijdse standaard voorziet ook een leidraad voor het selecteren en wijzigen van grondslagen voor financiële verslaggeving (bij eerste toepassing of later) en voor de presentatie en toelichting.

VERKLARING VAN DE BIJ RETAIL ESTATES NV VERANTWOORDELIJKE PERSOON

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het K.B. van 14 november 2007, verklaart Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder, dat bij zijn weten,

a) de verkorte tussentijdse jaarrekening, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 ‘Tussentijdse financiële verslaggeving’ zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Retail Estates nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen.

b) het tussentijds verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de

verkorte tussentijdse jaarrekening, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte tussentijdse jaarrekening indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.5):

- dat zich bezighoudt met economische activiteiten die opbrengsten of die kosten met zich meebrengen (inclusief opbrengsten en kosten uit transacties met andere onderdelen van dezelfde onderneming);
- waarvan de operationele resultaten regelmatig beoordeeld worden door de ‘chief operating decision maker’ (CODM) teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen; en
- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

Retail Estates maakt sinds het boekjaar 2017-2018 onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland.

Binnen Retail Estates treedt het directiecomité op als CODM.

Gesegmenteerde informatie – Winst&Verlies

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (in duizenden €)	30.09.20				30.09.19			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	34 498	17 471		51 968	39 685	13 198		52 883
Met verhuur verbonden kosten	-1 765	-380		-2 146	-79	39		-41
Nettohuurresultaat	32 732	17 090		49 823	39 606	13 237		52 842
Recuperatie van vastgoedkosten								
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 889	1 631		5 520	4 228	1 280		5 509
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4 146	-2 296		-6 442	-4 488	-1 718		-6 206
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-119			-119	-34	8		-25
Vastgoedresultaat	32 357	16 425		48 782	39 312	12 807		52 119
Technische kosten	-285	-149		-435	-1 391	-664		-2 055
Commerciële kosten	-221	-77		-298	-347	-52		-399
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-274	-58		-332	-247	-24		-270
Beheerskosten vastgoed	-1 052	-465		-1 517	-1 048	-359		-1 407
Andere vastgoedkosten	0	-5		-5	-5	0		-5
Vastgoedkosten	-1 833	-754		-2 587	-3 037	-1 099		-4 136
Operationeel vastgoedresultaat	30 524	15 671		46 195	36 275	11 708		47 983
Algemene kosten van de vennootschap			-2 865	-2 865			-2 774	-2 774
Andere operationele opbrengsten en kosten			0	0				
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille				43 330				45 208

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (vervolg) (in duizenden €)	30.09.20				30.09.19			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	124	-33		91	38			38
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa								
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	379	-3 589		-3 210	5 603	-5 108		495
Ander portefeuilleresultaat	-104	228		124	-190	334		144
Operationeel resultaat				40 335				45 886
Financiële opbrengsten			60	60			27	27
Netto interestkosten			-10 244	-10 244			-9 533	-9 533
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-3 874	-3 874			-12 449	-12 449
Andere financiële kosten			-35	-35			-47	-47
Financieel resultaat			-14 093	-14 093			-22 003	-22 003
Resultaat vóór belastingen				26 243				23 883
Belastingen	-183	-1 420		-1 603	-703	-1 182		-1 885
Nettoresultaat				24 640				21 997

Gesegmenteerde balans

Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	30.09.20			31.03.20		
	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ¹	1 249 571	472 706	1 722 277	1 251 233	410 519	1 661 752
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	1 611	14 734	16 344	1 791		1 791

1 Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Conform de IAS 40-norm worden de vaste activa in aanbouw opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare BTW.

Als de Groep van oordeel is dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in aanbouw niet op een betrouwbare manier kan worden bepaald maar verwacht dat de reële waarde zal kunnen worden bepaald wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn, boekt ze de vastgoedbelegging in aanbouw aan kostprijs tot het ogenblik dat de reële waarde kan worden bepaald (wanneer ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn) of tot op het moment dat de constructie voltooid is (afhankelijk van wat zich eerst voordoet), in overeenstemming met IAS 40.53. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een vastgoedbelegging in aanbouw kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand of een bestaand pand waarvan de bestemming moet worden veranderd en aanzienlijke verbouwingswerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

VERDERE TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

PRINCIPE

Naar aanleiding van artikel 24 van het koninklijk besluit met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's), dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

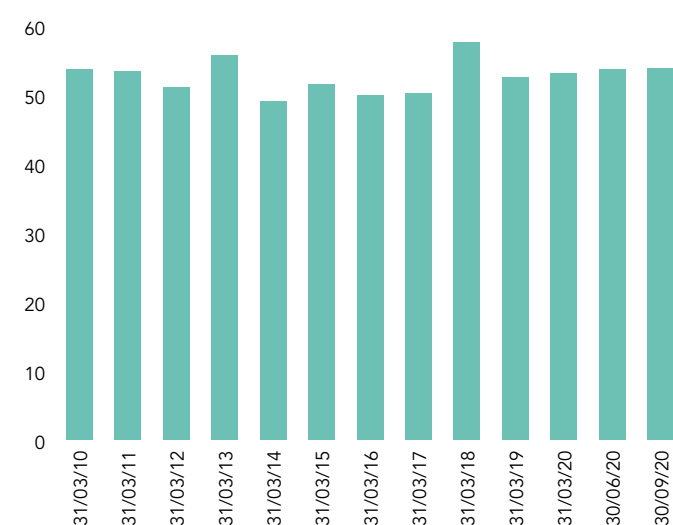
Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat,

overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

TOELICHTING 2020-2021

Historische evolutie van de schuldgraad



Historisch schommelt de schuldgraad van Retail Estates rond 50 – 55%. In de loop van zijn geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Retail Estates nv nooit de 60%.

Evolutie schuldgraad op lange termijn

De raad van bestuur beschouwt een schuldgraad van $\pm$ 50% als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de openbare GVV voor wat betreft het rendement en de courante winst per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de huidige schuldgraad van 53,87% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 270,51 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 60% te overschrijden.

Evolutie schuldgraad op korte termijn

Elk kwartaal wordt aan de raad van bestuur de projectie van de schuldgraad voor het volgende kwartaal voorgelegd en worden eventuele afwijkingen tussen de ingeschatte en werkelijke schuldgraad van het vorige kwartaal besproken.

De projectie van de schuldgraad op 31 december 2020 houdt rekening met volgende assumpties:

• verkopen derde kwartaal 2020-2021

Er worden 15,73 mio EUR desinvesteringen gepland in het derde kwartaal van het boekjaar 2020-2021.

• resultaat derde kwartaal 2020-2021

Het resultaat van het derde kwartaal zoals vermeld in het budget 2020-2021, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• geplande investeringen derde kwartaal 2020-2021

Er worden 12,52 mio EUR investeringen gepland in het derde kwartaal van het boekjaar 2020-2021.

Rekening houdend met de assumpties zoals hierboven vermeld, zou de schuldgraad per 31 december 2020 53,31% bedragen.

Er wordt tevens een projectie gemaakt van de schuldgraad op 31 maart 2021 (einde van het boekjaar). Deze projectie houdt rekening met volgende assumpties:

• verkopen tweede semester 2020-2021

Er worden 16,18 mio EUR desinvesteringen gepland in het tweede semester van het boekjaar 2020-2021.

• resultaat tweede semester 2020-2021

Het resultaat van het tweede semester zoals vermeld in het budget 2020-2021, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• geplande investeringen tweede semester 2020-2021

Er worden 18,44 mio EUR investeringen gepland in het tweede semester van het boekjaar 2020-2021, waarvan 5,92 mio EUR in het vierde kwartaal.

Rekening houdend met de bijkomende geplande investeringen en de winstverwachting voor het volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 maart 2021 52,50% bedragen.

Er wordt in de projectie van de schuldgraad enkel rekening gehouden met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend (zonder opschortende voorwaarden) en investeringen die gepland en aanbesteed zijn. Kredieten die komen te vervallen worden verondersteld voor hetzelfde bedrag geherfinancierd te worden.

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen van meer dan 302,23 mio EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. Deze waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 1,41% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 19,98 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds de oprichting van de vennootschap steeds gestegen of minstens stabiel gebleven. Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt die een stijging van de yield doen vermoeden.

Mochten er zich toch substantiële waardedalingen voordoen die de schuldgraad boven 65% doen uitstijgen, kan Retail Estates nv overgaan tot het verkopen van een aantal van zijn panden. Retail Estates nv heeft een stevig trackrecord in het verkopen van panden aan de geschatte investeringswaarde. In het boekjaar 2017-2018 werd gedesinvesteerd voor 7,64 mio EUR. Op deze desinvesteringen werd een meerwaarde gerealiseerd van 0,09 mio EUR. In het boekjaar 2018-2019 werden 2 retailparken en 7 solitaire winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van 44,85 mio EUR. In het boekjaar 2019-2020 werd er gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 8,28 mio EUR. Per 30 september 2020 werden 3 panden verkocht voor een netto verkoopprijs van 5,09 mio EUR. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.



”

De consument besteedt een belangrijker deel van zijn beschikbaar inkomen aan woninginrichting in de nasleep van de lockdown periode waar heel wat consumenten een behoefte aan investeringen in de eigen woning aan overgehouden hebben.”

Besluit

Retail Estates nv is van oordeel dat in functie van:

- de historische evolutie van de openbare GVV,
- het track record met betrekking tot de verkopen

er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% zal uitstijgen. Het is de bedoeling van de openbare GVV om de schuldgraad te behouden of opnieuw op te bouwen op een niveau tussen 50% en 55%. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht door veranderde markt- of omgevingsfactoren.

6. OVERIGE BIJLAGEN

HUURINKOMSTEN

BIJLAGE 1

Huurinkomsten (in duizenden €)	30.09.20	30.09.19
Op minder dan één jaar	113 632	109 446
Tussen één en vijf jaar	356 367	353 323
Op meer dan vijf jaar	429 411	386 037

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de acquisities in de loop van het vorige boekjaar.

De tabel hierboven geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel huurinkomsten Retail Estates nv zeker zal innen op basis van de lopende huurovereenkomsten. Met betrekking tot de Belgische handelshuurcontracten doet dit geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid staan alle Belgische winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg. De laatste 3 jaar zijn er voor 17,62% van de gebouwen huurcontracten

hernieuwd of nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde basishuurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 77,51 EUR naar 98,04 EUR per m². Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmkt. De laatste drie jaar werden op een portefeuille van 1.004 panden in totaal 192 maand huurvrije periodes gegeven, wat verwaarloosbaar is. Er worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

Type huurovereenkomst

Voor haar gebouwen in België sluit de Groep handels-huurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar door de huurder na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervalddag. In Nederland hebben de standaardcontracten een looptijd van 5 jaar.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd. In België zijn de belastingen, taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten principieel ten laste van de huurder. In Nederland worden de belastingen en

verzekeringspremie geacht deel uit te maken van de huurprijs en zijn bijgevolg niet doorrekenbaar aan de huurders.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen de partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen, noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

VASTGOEDBELEGGINGEN

BIJLAGE 2

Voor meer informatie omtrent de acquisities en desinvesteringen, verwijzen wij naar hoofdstuk 1 van het activiteitenverslag.

Investerings- en herwaarderingstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.20	31.03.20	30.09.20	31.03.20	30.09.20	31.03.20
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 661 753	1 529 629	1 791	17 406	1 663 544	1 547 035
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen					0	0
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen						
Geactiveerde financieringskosten	83	39			83	39
Aankoop van vastgoedbeleggingen	78 756	107 752			78 756	107 752
Investerings die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	1 404	2 309		2	1 404	2 311
Inbreng van vastgoedbeleggingen		3 618				3 618
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						0
Verkoop vastgoedbeleggingen	-4 734	-4 293	-180	-3 385	-4 914	-7 678
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-14 732	-289	14 732	180	0	-109
Andere overdrachten		13 702	1	-11 747	1	1 955
Verwerving vaste activa in aanbouw	2 957	13 958			2 957	13 958
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	1 432	7 197			1 432	7 197
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-1 432	-7 351			-1 432	-7 351
Variatie in de reële waarde (+/-)	-3 210	-4 518		-665	-3 210	-5 183
Per einde van het boekjaar	1 722 277	1 661 753	16 344	1 791	1 738 621	1 663 544
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	1 783 046	1 719 120	17 364	1 807	1 800 410	1 720 927

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen voor het eerste semester 2020-2021 1,45 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 1,43 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening en 2,96 mio EUR geïnvesteerd in de ontwikkeling voor eigen rekening.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen hanteren hiervoor verschillende methodes. Voor meer informatie over deze methodes verwijzen we naar het hoofdstuk “halfjaarlijks financieel verslag” van het jaarverslag over het boekjaar 2019-2020.

IFRS 13

IFRS 13 heeft een uniform raamwerk geïntroduceerd voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een orderlijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

WAARDERINGSMETHODOLOGIE

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. De waardering van de vastgoedbeleggingen gebeurt aan reële waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor overdrachtstax zoals beschreven in de “Grondslagen voor financiële verslaggeving” eerder in het financieel verslag).

De methodes die gebruikt worden door de onafhankelijke vastgoedschatters zijn de volgende:

De investeringswaarde wordt meestal berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Bij panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht- op opstalovereenkomst.

De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.

Onderstaande niet-waarneembare inputs betreffen deze die van toepassing waren op 31 maart 2020.

		31.03.2020			31.03.2019		
Land	Reële waarde	Methode	Input	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
België		BAR-kapitalisatie	Jaarlijkse huur (EUR/m²)	33,86-249,68	103,87	34,67-296,01	101,45
			Kapitalisatievoet (%)	5%-9,25%	6,42%	5%-10%	6,42%
			Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-528m	105m	0m-540m	107m
			Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-50m	24m	0m-42m	23m
			Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/
		DCF	Jaarlijkse huur (EUR/m²)	33,86-249,68	103,87	34,67-296,01	101,45
			Verdisconteringsvoet (%)	5,87%-8,60%	6,27%	6,85%-8,50%	7,70%
			Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-528m	105m	0m-540m	107m
			Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-50m	24m	0m-42m	23m
			Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/
Nederland		BAR-kapitalisatie	Jaarlijkse huur (EUR/m²)	34,35-225,44	98,1	53,36-198,94	95,94
			Kapitalisatievoet (%)	5,85%-11,33%	6,91%	5,86%-11,22%	6,99%
			Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-120m	44m	0m-150m	44m
			Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-120m	44m	0m-150m	44m
			Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/

Retail Estates zal jaarlijks bij afsluiten van het boekjaar en semestrieel bij significante wijzigingen, een actualisatie van deze gegevens publiceren. Per 30 september 2020 zijn er geen significante wijzigingen in de niet-waarneembare inputs ten opzichte van 31 maart 2020.

SENSITIVITEIT VAN WAARDERINGEN

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt (ceteris-paribus): het effect van de stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met 17,22 mio EUR. Het effect van een stijging (daling) van de huurinkomsten met 2% of 5% is lineair. Het effect van een stijging van de yield met 100 bps geeft aanleiding tot een daling van de reële waarde van de portefeuillle met 226,32 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een

stijging van de reële waarde van de portefeuille met 307,00 mio EUR.

We hebben vastgesteld dat de waarderingen op 30 september 2020 weergegeven zijn op basis van een "belangrijke onzekerheid met betrekking tot de waardering" als gevolg van COVID-19. We verwijzen naar p 66 van dit verslag voor een overzicht van de verslagen van de vastgoeddeskundigen. We verwijzen eveneens naar de algemene toelichting op p 4 van dit jaarverslag.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

BIJLAGE 3

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	30.09.20	31.03.20
--	----------	----------

Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	687 475	642 707
Financiële leasing	2 786	2 870
Obligatielening	129 318	159 217
Subtotaal	819 580	804 794

Het bedrag opgenomen onder de financiële leasing betreft de geactualiseerde toekomstige schulden, die gepaard gaan met het gebruiksrecht van het activa, dat voor het eerst wordt erkend door toepassing van IFRS 16.

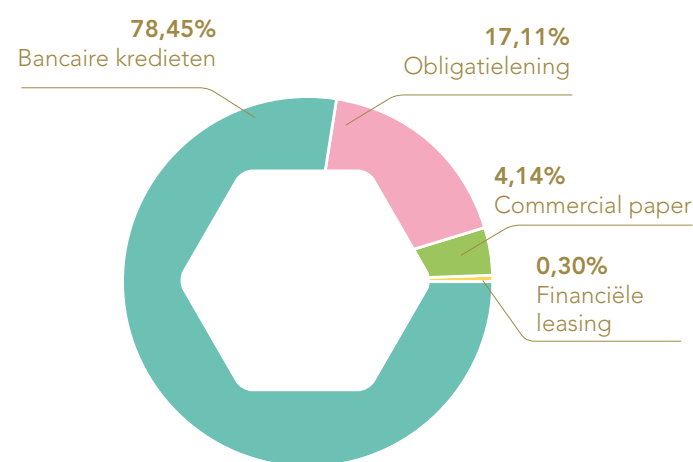
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	42 688	52 743
Thesauriebewijzen	38 500	74 250
Andere		
Financiële leasing		
Obligatielening	29 977	
Subtotaal	111 164	126 993
Totaal	930 744	931 787

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	30.09.20	31.03.20
Tussen één en twee jaar	66 711	91 638
Tussen twee en vijf jaar	371 964	336 504
Meer dan vijf jaar	378 118	373 781

Opdeling volgens de maturiteit van de toekomstige intrestlasten (in duizenden €)	30.09.20			30.09.19		
	Verbonden aan financierings-instrumenten	Verbonden aan indekkings-instrumenten	Totaal	Verbonden aan financierings-instrumenten	Verbonden aan indekkings-instrumenten	Totaal
Tussen één en twee jaar	12 902	6 357	19 259	11 167	6 218	17 385
Tussen twee en vijf jaar	40 164	22 285	62 449	37 318	20 591	57 909
Meer dan vijf jaar	5 990	5 195	11 185	9 638	2 993	12 631
Totaal	59 056	33 837	92 893	58 123	29 802	87 925

Reconciliatie tussen wijzigingen in de financiële schulden en het geconsolideerd kasstroomoverzicht				
	31.03.20	+ Cash flows	+ non cash wijzigingen	30.09.20
Financiële schulden	928 917			930 744
Kredietinstellingen	769 700	-1 037		768 662
Financiële leasing	2 870		-84	2 786
Obligaties	159 217		78	159 295

Structuur van de financiële schulden:



Op 30 september 2020 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 930,74 mio EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Langlopende verplichtingen:

- 687,48 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over verschillende banken
- 2,79 mio EUR financiële leasing
- 129,32 mio EUR obligatieleningen

(in duizenden EUR)	30.09.2020	31.03.2020
Bilaterale kredieten	687 475	642 710
Financiële leasing	2 786	2 870
Obligatielening	129 318	159 220

Dit is een stijging van 14,79 mio EUR ten opzichte van het afgesloten boekjaar per 31 maart 2020. Dit is voornamelijk te verklaren door (i) de overboeking van een obligatie van lange termijn naar korte termijn ten belope van 30,00 mio EUR, (ii) de overboeking van een investeringskrediet van korte termijn naar lange termijn ten belope van 10 mio EUR en (iii) de vervanging van thesauriebewijzen op korte termijn door lange termijn kredieten.

Kortlopende verplichtingen:

- 42,69 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn, gespreid over verschillende banken
- 38,50 mio EUR Commercial Paper
- 29,98 mio EUR obligatieleningen

(in duizenden EUR)	30.09.2020	31.03.2020
Bilaterale kredieten	42 688	52 740
Commercial Paper	38 500	74 250
Obligatieleningen	29 977	0

Dit is een daling van 15,83 mio EUR ten opzichte van het afgesloten boekjaar per 31 maart 2020. Dit is voornamelijk te verklaren door (i) een verlaging van het commercial paper programma met 35,75 mio EUR, (ii) een overboeking van een investeringskrediet van korte termijn naar lange termijn van 10 mio EUR en (iii) de overboeking van een obligatie van lange termijn naar korte termijn ten belope van 30,00 mio EUR.

93,67% van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 september 2020 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 58,73 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor verwachtingen op datum van dit verslag, alsook de bancaire marge. De vennootschap heeft 4 obligatieleningen uitgegeven:

- 30 mio EUR, uitgegeven op 23 april 2014 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 3,56%.
- 30 mio EUR, uitgegeven op 29 april 2016 met een looptijd van 10 jaar, waarvan 4 mio EUR aan een vaste rentevoet van 2,84% en 26 mio EUR aan een variabele rentevoet (euribor 3 maand + 2,25%).
- 25 mio EUR, uitgegeven op 10 juni 2016 met een looptijd van 10 jaar, aan een rentevoet van 2,84%.
- 75 mio EUR uitgegeven op 18 december 2019 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 2,15%.

Analyse van de interestlasten – interestsensitiviteit

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 (zie hierboven). 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. Indien de interest met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van

30,73 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan 29,10 mio EUR via resultaat zou worden genomen en 1,63 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen. Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van 27,12 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva waarvan 25,76 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en 1,36 mio EUR rechtstreeks zou geboekt worden op het eigen vermogen. Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Vervaldagen

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van Retail Estates per 30 september 2020 bedraagt 4,13 jaar ten opzichte van 4,57 het jaar voordien. Op 30 september 2020 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 153,26 mio EUR. Dit is exclusief de backuplijnen voor het Commercial Paper programma ten belope van 38,50 mio EUR. De beschikbare kredietlijnen bedragen aldus 114,76 mio EUR.



De hedge ratio, zijnde het percentage van de financiële schulden aan een vaste rentevoet of aan een variabele rentevoet die vervolgens werd ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en) of CAP's bedraagt 93,67% op 30 september 2020 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,19 jaar.

De gewogen gemiddelde kost van de schulden van Retail Estates bedraagt 2,06% voor het eerste semester van 2020, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten. Gedurende het boekjaar 2019-2020 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,13% (zie jaarverslag 2019-2020). De Interest Cover Ratio (=netto huuropbrengsten/netto intrestkosten) is gelijk aan 4,82 voor de eerste jaarhelft van 2020-2021 tegenover 5,56 voor het volledige boekjaar 2019-2020.

SCHULDGRAAD

BIJLAGE 4

De schuldgraad bedraagt 53,87% ten opzichte van 53,10% op 31 maart 2020. De stijging is vooral het gevolg van de bijkomende investeringen in Nederland die voornamelijk werden gefinancierd met de opbrengsten van de succesvolle uitgifte van een obligatielening zoals vermeld onder hoofdstuk 1.3. Principeel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Berekening schuldgraad (in duizenden €)		
	30.09.20	31.03.20
Verplichtingen	994 459	986 149
Uit te sluiten:	43 729	38 163
I. Langlopende verplichtingen	32 649	28 957
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	32 649	28 957
Uitgestelde belastingen		
II. Kortlopende verplichtingen	11 080	9 206
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Overlopende rekeningen	11 080	9 206
Totale schuldenlast	950 729	947 986
Totaal activa	1 764 888	1 785 136
Toegelaten afdekkings-instrumenten op het actief		
Totaal activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio	1 764 888	1 785 136
SCHULDGRAAD	53,87%	53,10%

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

BIJLAGE 5

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum (in duizenden €)	30.09.20				31.03.20			
	Catego- rieën	Boek- waarde	Reële waarde	Niveau	Catego- rieën	Boek- waarde	Reële waarde	Niveau
I. Vaste activa								
Vorderingen financiële leasing	C	1 030	1 030	2	C	1 030	1 030	2
Leningen en vorderingen	A	1 886	1 886	2	A	1 658	1 658	2
II. Vlottende activa								
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	9 650	9 650	2	A	11 376	11 376	2
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	3 280	3 280	2	B	98 082	98 082	2
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans		15 846	15 846			112 147	112 147	
I. Langlopende verplichtingen								
Rentedragende verplichtingen	A			2	A			2
Kredietinstellingen	A	687 475	701 230	2	A	642 707	643 933	2
Obligaties	A	129 318	137 905	2	A	159 217	162 319	2
Overige langlopende verplichtingen	A			2	A			2
Overige financiële verplichtingen	C	32 649	32 649	2	C	28 957	28 957	2
II. Kortlopende verplichtingen								
Rentedragende verplichtingen								
Kredietinstellingen	A	81 188	81 188	2	A	126 993	126 993	2
Obligaties	0	29 977	30 522	0				
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	19 986	19 986	2/3	A/C	16 200	16 200	2/3
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		980 592	1 003 479			974 074	978 402	

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- B. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als afdekkingsinstrument.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen worden vastgesteld voor de betrokken activa of passiva.

De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubriek 'overige financiële verplichtingen' betreft interest rate swaps waarvan de reële waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa

en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde:

- hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en –schulden),
- hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

De reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet wordt geraamd aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep.

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie.

Retail Estates heeft op 30 september 2020 547,55 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 380,41 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. 93,67 % van de leningen hebben een vaste rentevoet of zijn afgedekt via een interest rate swap-contract. De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde. De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentvoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van het boekjaar 2019-2020, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep. Deze reële waarde van de schulden met vaste rentevoet wordt in de onderliggende tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs. De financiële schulden met variabele rentevoet hebben een boekwaarde die dicht bij hun reële waarde ligt.

Financiële schulden met vaste rentevoet (in duizenden €)	30.09.20		31.03.20	
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	380 411	403 298	356 088	360 416

Financiële schulden aan reële waarde

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van 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 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. Er werd 3,87 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft 0,20 mio EUR betrekking op het lineair afwaarderen van de waarde op 31 december 2015 van de financiële instrumenten die niet langer kwalificeren als kasstroomafdekkingstransacties en 3,68 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2020 tot 30 september 2020. Swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten.

Reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)		
	30.09.20	31.03.20
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief	-32 649	-28 957
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief		
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	-32 649	-28 957

LIJST VAN GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN EN WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING

BIJLAGE 6

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ¹ (in duizenden €)	Vastgoed-beleggingen ¹ (in duizenden €)	Huurinkomsten ² (in duizenden €)	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest nv		114 471	1 708	100%
NS Properties bvba		1 545	40	100%
Finsbury Properties nv		11 021	354	100%
Retail Estates Nederland nv		45 883	2 489	100%
Coöperatieve Leiderdorp Invest				100%
Cruquius Invest nv		73 164	2 543	100%
Spijkenisse Invest nv	10 250	43 133	1 524	100%
Heerlen I invest nv		58 845	2 003	100%
Heerlen II Invest nv		54 263	1 842	100%
Retail Estates Middelburg Invest nv		30 530	1 201	100%
Breda I Invest nv		37 507	1 293	100%
Breda II Invest nv		22 745	817	100%
Naaldwijk Invest nv		18 673	791	100%
Zaandam Invest nv		22 812	723	100%
Osbroek Invest nv		65 153	2 245	100%

¹ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2020).

² Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

Gedurende het eerste semester van dit boekjaar werd de vennootschap Osbroek Invest nv opgericht. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar de paragraaf 'Investerings – winkelparken' in het beheersverslag van dit halfjaarverslag.

7. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2020

INLEIDING

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Retail Estates NV en haar dochtervennootschappen op 30 september 2020 en de daarbij horende verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening en het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde balans, het verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

OMVANG VAN DE BEOORDELING

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

BESLUIT

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

BENADRUKKING VAN EEN BEPAALDE AANGELEGENHEID – TOELICHTING COVID-19

Wat betreft de COVID-19 pandemie, vestigen wij de aandacht op pagina 4 van het halfjaarlijks financieel verslag ("Toelichting COVID-19") en bijlage 2 van de geconsolideerde verkorte financiële staten ("Vastgoedbeleggingen"). Daarin licht de raad van bestuur toe dat er als gevolg van deze pandemie een materiële waarderingsonzekerheid werd opgenomen door bepaalde schatters in hun schattingsverslagen van de vastgoedbeleggingen per 30 september 2020. Dit betekent dat er een hogere mate van onzekerheid is in de waarderings dan gewoonlijk gezien de toekomstige onbekende impact die COVID-19 kan hebben op de vastgoedmarkt.

Wij brengen geen voorbehoud in onze beoordeling tot uitdrukking met betrekking tot deze aangelegenheid.

Sint-Stevens-Woluwe, 20 november 2020

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

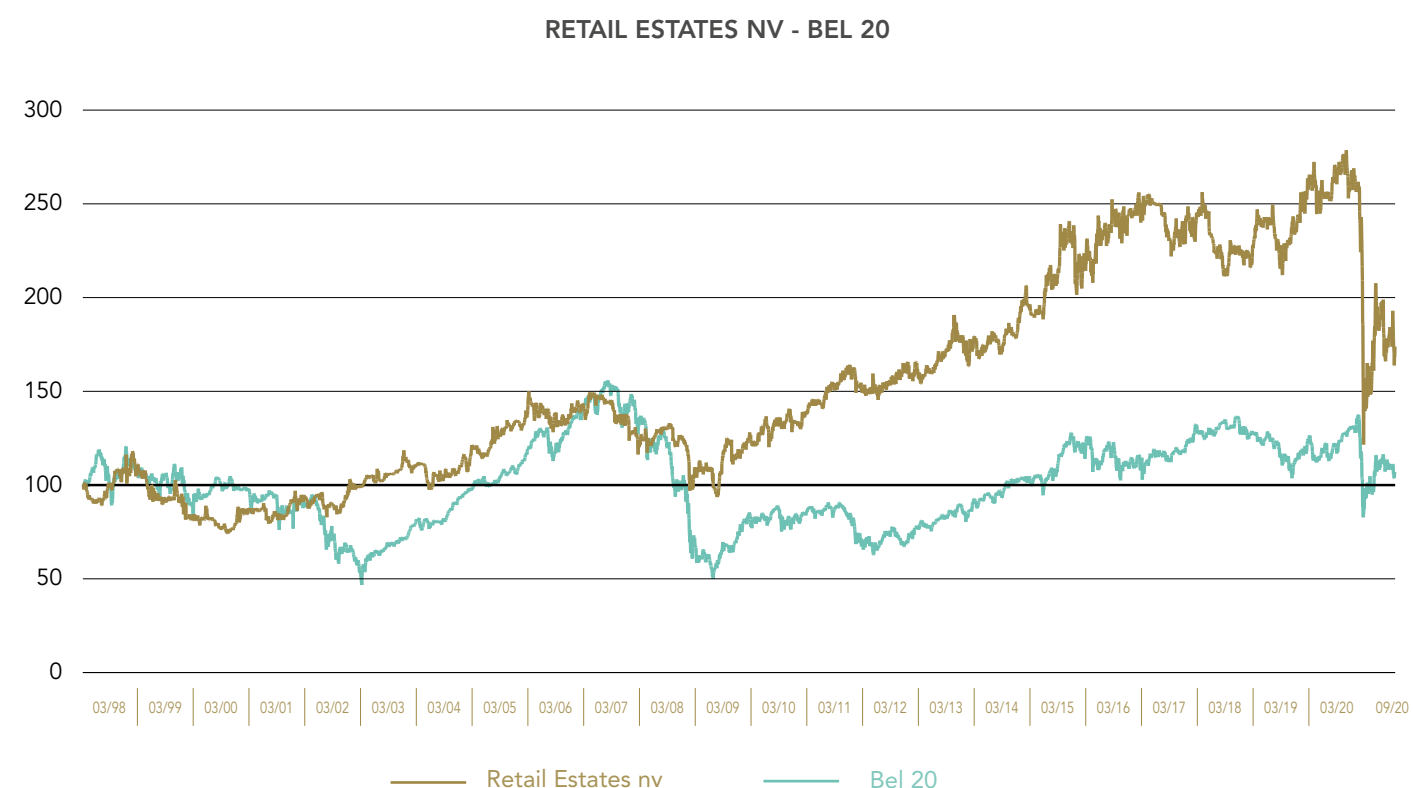




O1	OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES	60
O2	MARKTKAPITALISATIE	61
O3	DIVIDEND EN RENDEMENT	62
O4	FINANCIËLE KALENDER	63

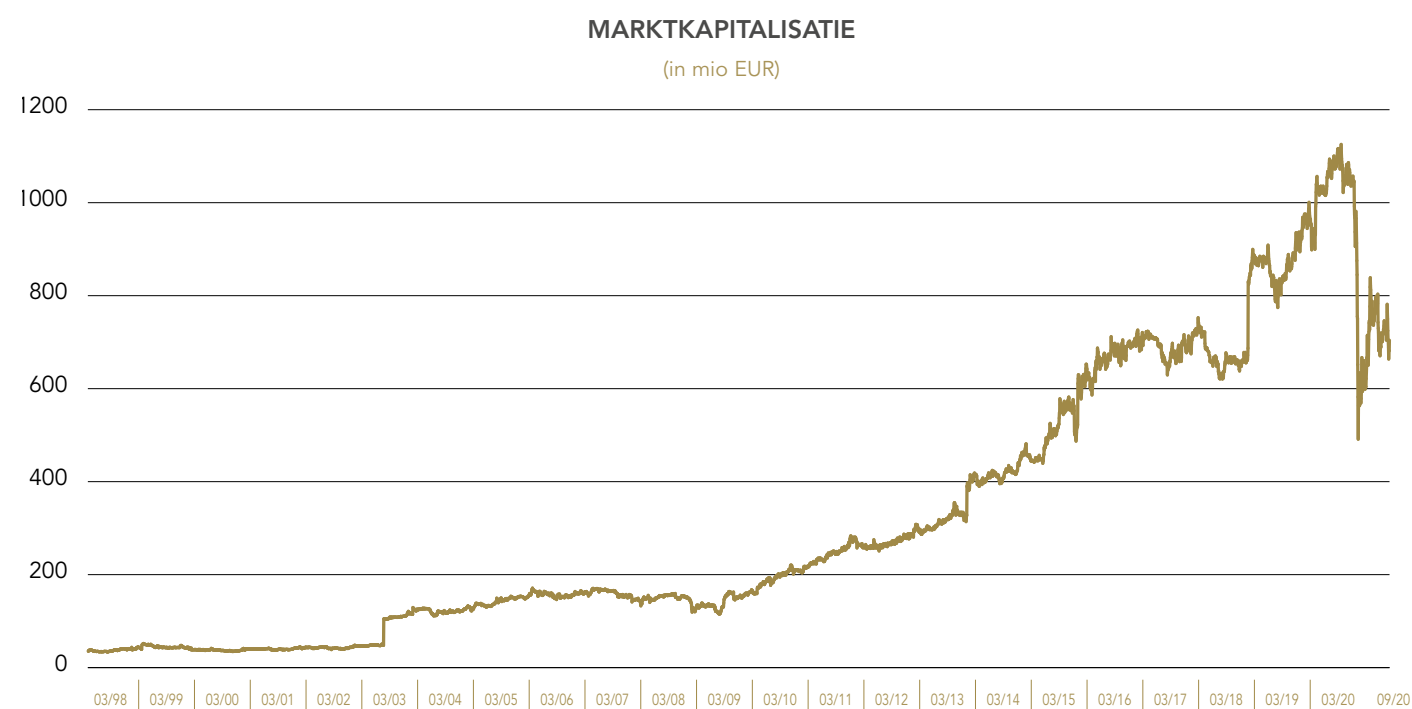
1. OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2020-2021 schommelde de beurskoers tussen 45,05 EUR en 66,40 EUR. De grafiek hieronder geeft de beursprestaties weer van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de BEL 20 sinds de beursnotering. Het aandeel Retail Estates evolueerde over deze periode met 76,34% en de BEL 20 met 8,68%. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedraagt 55,92 EUR.



2. MARKTKAPITALISATIE

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext. De marktkapitalisatie bedraagt 704,22 mio EUR op 30 september 2020. De marktkapitalisatie bedroeg pre-corona meer dan 1 miljard EUR. De daling is volledig toe te schrijven aan de uitbraak van COVID-19 en is een minder sterke daling dan andere vastgoedondernemingen in zijn sector hebben ondergaan.



3. DIVIDEND EN RENDEMENT

De nettoactiefwaarde (EPRA NAW) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 63,45 EUR.

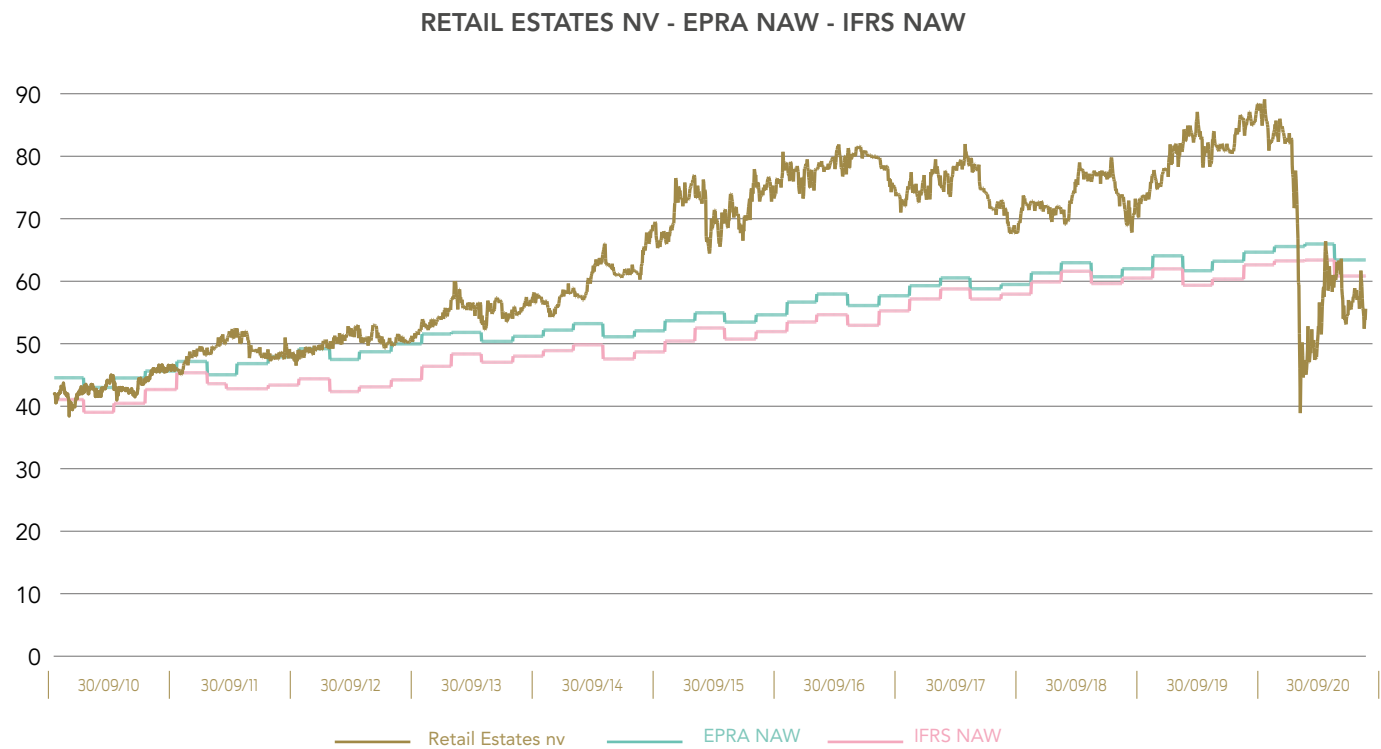
De evolutie van de nettoactiefwaarde is voornamelijk te verklaren door de uitkering van het dividend over het boekjaar 2019-2020.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €)	30.09.20	31.03.20	30.09.19
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹	60,83	63,26	60,35
EPRA NAW per aandeel ²	63,45	65,55	63,2
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	66,13	65,73	65,51
Brutodividend		4,40	
Roerende voorheffing (30%)		1,32	
Nettodividend		3,08	
Beurskoers op afsluitingsdatum	55,60	47,40	85,70

1 Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap) gedeeld door het aantal aandelen.
2 Het nettoactief per aandeel EPRA (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2020-2021 22 februari 2021
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2020-2021 24 mei 2021
Algemene vergadering 19 juli 2021
Ex-coupon datum dividend 26 juli 2021
Betaalbaarstelling dividend 28 juli 2021





O1	VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	66
O2	TOELICHTING	72
O3	HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS	73
O4	ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW	74
O5	GEOGRAFISCHE ONDERVERDELING	75



“ Op 22 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 30 september 2020 bestaat uit 1.004 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.193.401 m². ”

VOORAFGAANDELIJKE TOELICHTING

We verwijzen naar de algemene toelichting met betrekking tot COVID-19 op pagina 4 van dit verslag en willen in het bijzonder de aandacht vestigen op de eventuele impact van COVID-19 op de waarderingen.

INLEIDING

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels' en 'retailparken'. Op 22 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 30 september 2020 bestaat uit 1.004 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.193.401 m². De reële waarde bedraagt 1.722,28 mio EUR.

1. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

WAARDERING PER 30 SEPTEMBER 2020

BELGIË

Voor de Belgische portefeuille doet Retail Estates nv beroep op Cushman & Wakefield, CBRE en Stadim als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

VERSLAG VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2020 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Dit verslag vermeldt onder andere het volgende:

“Wij hebben het genoeg u onze update per 30 september 2020 van de waardering van de Retail Estates portefeuille, Distri-Land en Finsbury Properties te laten geworden.

Wij bevestigen dat we deze opdracht als onafhankelijk expert hebben uitgevoerd. Wij bevestigen tevens dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures,

onder andere op het vlak van de waardering van GVV's. (Volgens de huidige besluiten. We behouden ons het recht voor om onze waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Deze definitie komt overeen met onze definitie van marktwaarde.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. Op basis van een representatief staal van panden op de Belgische markt, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,50% bedroeg bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan 2.500.000 EUR over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016.

Voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten overeenkomende met de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IAS 40,

door 2,50% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

Onze "investeringswaarde" is gebaseerd op een kapitalisatie van de aangepaste markthuurwaarde, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60% te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur in het geval waar de markthuur groter is dan de huidige huur. Dit wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur. Indien de huidige huur groter is dan de markthuur dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur.

De kapitalisatievoet is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

De portefeuille van Retail Estates NV (incl. Tongeren) heeft op 30.09.2020 een investeringswaarde (incl. correcties) van 580,12 mio EUR en een reële waarde van 566,41 mio EUR. De investeringswaarde is gedaald met 0,10% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een rendement van 6,38%.

De portefeuille van Immobilière Distri-Land NV heeft op 30.09.2020 een investeringswaarde (incl. correcties) van 19,80 mio EUR en een reële waarde van 19,31 mio EUR. De investeringswaarde is gestegen met 0,28% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 6,83%.

De portefeuille van Finsbury Properties NV heeft op 30.09.2020 een investeringswaarde (incl. correcties) van 11,30 mio EUR en een reële waarde van 11,03 mio EUR. De investeringswaarde is gedaald met 0,54% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Finsbury properties een rendement van 5,90%".

VERKLARENDE NOTA MARKTOMSTANDIGHEDEN: NIEUWE CORONAVIRUS (COVID-19)

De uitbraak van COVID-19, dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization werd uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft en blijft gevolgen hebben voor vele aspecten van het dagelijkse leven en de wereldeconomie. Bepaalde vastgoedsegmenten kenden een lager niveau aan transactionele activiteit en liquiditeit. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd en in verschillende mate "lockdowns" toegepast. Hoewel de beperkingen nu in sommige gevallen zijn opgeheven, kunnen lokale lockdowns waar nodig worden voortgezet en is het mogelijk dat er nog aanzienlijke uitbraken of een "tweede golf" ontstaan.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin zijn sommige vastgoedmarkten op de waarderingdatum weer gaan functioneren, waarbij de transactievolumes en andere relevante parameters terugkeren naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid marktinformatie bestaat, waarop waarderingen kunnen worden gebaseerd.

Materiële onzekerheidsclausule

Met betrekking tot de retail sector worden we op waarderingdatum nog steeds geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden als gevolg van COVID-19 en een gebrek aan relevante/voldoende marktinformatie waarop we onze beoordelingen kunnen baseren. Onze waardering van deze eigendommen wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan de 'materiële onzekerheidsclausule' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global

Standards. Bijgevolg moet ten aanzien van deze waarderingen minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Om misverstanden te voorkomen, betekent deze verklarende nota, inclusief de 'materiële onzekerheidsclausule', niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze verklarende nota werd toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de waarderingdatum.

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE België van 30 september 2020 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. Dit verslag vermeldt onder andere het volgende:

Bij de waardering van de gebouwen hebben we gebruik gemaakt van de volgende waarderingmethoden :

Methode 1: Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van vergelijkingspunten.

Er werd een correctie gemaakt voor het verschil tussen de geschatte markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten:

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten tot het einde van de lopende huurperiode.

Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de actuele huurinkomsten voor de periode tot het einde van de 3-jaarlijkse opzegmogelijkheid van de huurder.

Methode 2: Waardering op basis van de actualisering van inkomsten

Deze methode wordt gebruikt voor de panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten.

Bij deze methode wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht of opstalovereenkomst.

De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.

De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 635,80 mio EUR en de reële waarde op 620,29 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 41,64 mio EUR wat een brutorendement van 6,52% vertegenwoordigt.

COVID-19

De verspreiding van het Coronavirus (COVID-19), zoals afgekondigd door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) als zijnde een wereldwijde pandemie, op datum van 11 maart 2020, heeft een impact op veel aspecten van het dagelijkse leven en de wereldwijde financiële markten – met vastgoedmarkten die geconfronteerd worden met aanzienlijk lagere niveaus van transactionele activiteit en liquiditeit. Vele landen hebben reisbeperkingen ingevoerd, alsook zijn er "lockdowns" in diverse varianten toegepast. Hoewel de beperkingen momenteel in sommige gevallen zijn opgegeven, kunnen op lokaal niveau "lockdowns" nog steeds worden ingezet waar noodzakelijk – ook het ontstaan van significante verdere uitbraken, of een "tweede golf", is mogelijk.

De pandemie en de maatregelen die genomen zijn om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Desalniettemin zijn sommige vastgoedmarkten op de waarderingdatum weer operationeel, waarbij transactievolumes en andere relevante marktindicaties

terugkeren naar een niveau waarbij men kan stellen dat er voldoende marktinformatie beschikbaar is om een waardeoordeel op te baseren. Zo ook voor de markt van de baanwinkels. Dientengevolge – ter onttrekking van alle twijfel – wordt onderhavige waardering niet weergegeven op basis van "belangrijke onzekerheid met betrekking tot de waardering" (material valuation uncertainty), zoals deze bepaald worden door de richtlijnen van het RICS (VPS 3 en VPGA 10 - RICS Valuation – Global Standards).

Voor alle duidelijkheid is deze verklaring opgenomen om te zorgen voor transparantie en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarbinnen dit waardeoordeel werd opgesteld. Gezien de mogelijkheid bestaat dat de marktomstandigheden snel veranderen ten gevolge van een wijziging met betrekking tot de controle of een toekomstige verspreiding van COVID-19, wensen wij het belang te benadrukken van de waarderingdatum.

VERSLAG VAN STADIM

Het verslag van Stadim van 30 september 2020 heeft betrekking op een semi-logistiek complex. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 4,86 mio EUR en de reële waarde op 4,74 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,30 mio EUR, wat een brutorendement van 6,79% vertegenwoordigt.

Deze waardering werd uitgevoerd ten tijde van de COVID-19 pandemie en dient, gezien de onzekere impact op de financiële markten en economie, met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd te worden.

De omstandigheden en referenties tijdens deze waarderingsoefening zijn onduidelijk, waardoor we aanraden deze waardering goed op te volgen in de komende periode. (cfr. Materiële waarderingsonzekerheid VPS3 en VPGA 10 van RICS Red Book Global).

NEDERLAND

Voor de Nederlandse portefeuille doet Retail Estates nv beroep op Cushman & Wakefield, Colliers en CBRE als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

VERSLAG VAN CUSHMAN & WAKEFIELD NL

Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2020 heeft betrekking op een deel van



“ De vastgestelde
koopkrachtverschillen
maken het moeilijker dan
ooit een “one size fits for
all” te vinden die binnen
eenzelfde verkoopformule
en assortiment alle
consumenten te
bedienen. ”

de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 420,35 mio EUR en de reële waarde op 396,19 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 28,66 mio EUR, wat een brutorendement van 6,82% vertegenwoordigt.

COVID-19

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), die op 11 maart 2020 door de World Health Organization werd uitgeroepen tot een pandemie, had en heeft nog steeds impact op veel aspecten van het dagelijks leven én de wereldeconomie, waarbij er in sommige vastgoedmarkten lagere transactievolumes en liquiditeit werden/worden genoteerd. In veel landen zijn reisbeperkingen ingevoerd en verschillende vormen van “lockdowns” toegepast. Hoewel deze beperkingen in sommige gevallen nu zijn opgeheven, kunnen lokale lockdowns - indien noodzakelijk - weer worden ingevoerd en zijn aanzienlijke uitbraken en een “tweede golf” nog altijd mogelijk. De pandemie en de maatregelen die zijn getroffen om COVID-19 in te perken, blijven wereldwijd de economieën en vastgoedmarkten beïnvloeden. Desalniettemin begonnen een aantal vastgoedmarkten op de waarderingdatum weer te bewegen, met

transactievolumes en andere relevante marktinformatie die voldoende vergelijkbare marktdata bieden om een waardering op te baseren. Dienovereenkomstig, en om elke twijfel te vermijden, wordt onze waardering niet gerapporteerd als zijnde onderworpen aan de ‘materiële taxatieonzekerheid’ zoals uiteengezet in de VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards.

VERSLAG VAN CBRE NL

Het verslag van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. van 30 september 2020 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates N.V. en zijn dochtervennootschappen in Nederland. In dit verslag staat onder andere de waardebeoordeling van de Retail Estates portefeuille.

Voor het bepalen van de marktwaarde van de onroerende goederen van Retail Estates N.V. in Nederland wordt de actuele basisjaarhuur gekapitaliseerd met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement). In deze berekening wordt rekening gehouden met eventuele correcties zoals leegstandperiode en huurvrije periodes. Bij het bepalen van het BAR hebben wij rekening gehouden met de locatie, uitstraling van het gebouw, gemiddelde resterende huurtermijn van de contracten en kredietwaardigheid van de huurders op het moment van

taxatie. In het geval van een over- of onderhuursituatie hebben wij de huurwaarde gekapitaliseerd met het BAR.

De marktwaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 50,86 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een bruto huurincasso van 4,37 mio EUR wat een Bruto Aanvangs Rendement van 8,03% vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN COLLIERS NL

Het verslag van Colliers International Valuations B.V. van 30 september 2020 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates N.V. en zijn dochtervennootschappen in Nederland. In dit verslag staat onder andere de waardebeoordeling van de Retail Estates portefeuille.

Voor het bepalen van de marktwaarde van de onroerende goederen van Retail Estates N.V. in Nederland wordt de actuele basisjaarhuur gekapitaliseerd met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement). In deze berekening wordt rekening gehouden met eventuele correcties zoals leegstandperiode en huurvrije periodes. Bij het bepalen van het BAR hebben wij rekening gehouden met de locatie, uitstraling van het gebouw, gemiddelde resterende huurtermijn van de contracten en

kredietwaardigheid van de huurders op het moment van taxatie. In het geval van een over- of onderhuursituatie hebben wij de huurwaarde gekapitaliseerd met het BAR.

De marktwaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 40,35 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een bruto huurincasso van circa 3,19 mio EUR wat een Bruto Aanvangs Rendement van 7,46% vertegenwoordigt.

Taxatie onzekerheid

De uitbraak van COVID-19, op 11 maart 2020 door de wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot ‘wereldwijde pandemie’, blijft van grote invloed op veel aspecten van het dagelijks leven en de wereldeconomie - waarbij sommige vastgoedmarkten te maken hebben gekregen met kleinere transactievolumes en lagere liquiditeit. Door veel landen zijn reisbeperkingen ingevoerd en “lockdowns” afgekondigd met uiteenlopende restricties. Hoewel de beperkingen nu in sommige gevallen zijn opgeheven, kunnen lokale lockdowns waar nodig worden voortgezet en is het mogelijk dat er nog aanzienlijke uitbraken, of een “tweede golf” ontstaan. De pandemie en de maatregelen om deze te bestrijden, blijven economieën en vastgoedmarkten in de wereld raken. Desalniettemin functioneren

sommige vastgoedmarkten op de waardepeildatum alweer voldoende, met toereikende transactievolumes en ander relevant marktbewijs, om waardeopinions te kunnen formuleren. Dienovereenkomstig en ter vermindering van ambiguïteit zien wij af van de clause dat onze waardering onderhevig is aan 'materiële taxatieonzekerheid' als bedoeld in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden.

2. TOELICHTING

BELGIË

De huurmarkt in de out-of-town blijft actief met belangrijke regionale en sectorale verschillen. In Vlaanderen blijft de vraag voldoende om de hoge bezettingsgraad, die de sector kenmerkt, te ondersteunen. In alle sectoren bestaat er voldoende vraag met bovendien de vaststelling dat de overname van bestaande winkelbedrijven sommige spelers versneld toegang geeft tot een groot aantal bijkomende verkooppunten. Retailers investeren geregeld in de herinrichting van hun verkooppunten. In Wallonië zien een aantal nationale filiaalbedrijven zich verplicht verkooppunten te sluiten wegens tegenvallende rentabiliteit. De vastgestelde koopkrachtverschillen maken het moeilijker dan ooit een "one size fits for all" te vinden die binnen eenzelfde verkoopformule en assortiment alle consumenten te bedienen. Hun plaats wordt ingenomen door hard-discounters die wel aangepaste verkoopformules en dito assortimenten kunnen bieden.

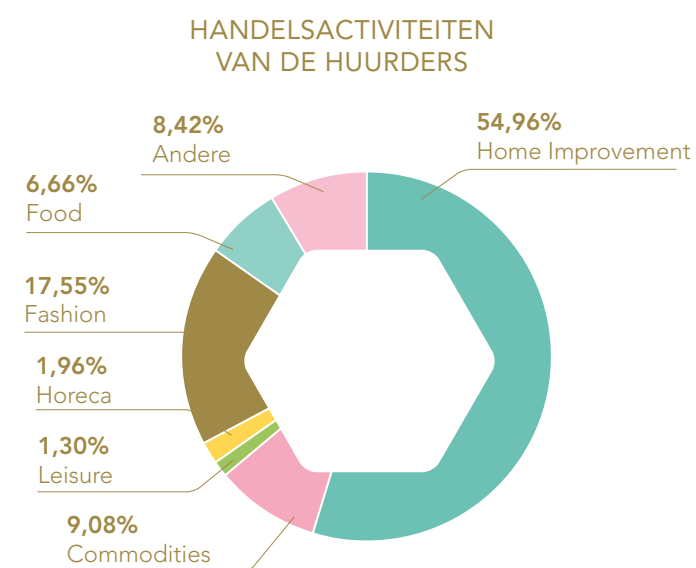
De investeringsmarkt blijft zeer actief in het segment van de solitaire winkels en winkels die tot clusterlocaties behoren onder invloed van particuliere beleggers die overwaaien uit andere vastgoedsegmenten en zich met lagere aanvangsrendementen tevredenstellen. Het aanbod blijft evenwel zeer beperkt en neemt dikwijls de vorm aan van aandelentransacties in plaats van de klassieke verkoop van onroerend goed. Er is nauwelijks aanbod in retailparken zodat het moeilijk is hier een lijn in te trekken.

NEDERLAND

De huurmarkt in de voor Retail Estates relevante markt van out-of-town retailparken in de Randstad en het zuiden van Nederland, biedt door de hoge bezettingsgraad weinig ruimte voor nieuwkomers. De sterke economische prestaties en gezonde begrotingstoestand zetten de consumenten nog steeds aan tot hogere bestedingen in het segment van de non-food. De investeringen in de vernieuwing van winkelinrichting nemen aanzienlijk toe.

De investeringsmarkt voor retailparken wordt aanzienlijk actiever dan de voorbije jaren door de intrede van buitenlandse beleggers die aangetrokken worden door de hogere yields die de markt biedt om historische redenen. Nederland telt voor zijn 17 miljoen inwoners circa 200 buitenstedelijke locaties waar volumineuze detailhandel is toegestaan. Het strenge stedenbouwkundige kader beperkt het aantal retailparken maar ook de handel die er mag uitgebaat worden. Zo is, in tegenstelling tot België, handel in voedingswaren, kleding en schoenen uitgesloten maar werd anderzijds ook de versplintering van het winkelaanbod over "baanwinkels" tijdig belet en in de richting van goed ontsloten retailparken gestuurd.

3. HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDEURS¹



Het aandeel van huurders in de categorie "home improvement" (54,96%) is gestegen in vergelijking met afgelopen boekjaar (51,81%). Samen met de sector van "Commodities" maken deze 64,04% uit van de verhuurde oppervlakte. De huurders binnen deze sectoren zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn en ook in mindere mate gevoelig zijn voor e-commerce. Retailers in de voeding vertegenwoordigen slechts 6,66%. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor al deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat een waardeestijging van deze panden enerzijds en een sterke trouw aan de locatie anderzijds in de hand werkt.

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (17,55% per 30 september 2020 ten opzichte van 22,30% per 31 maart 2020) is significant gedaald door het toenemende belang van "Home Improvement", naar aanleiding van de recente acquisities in Nederland, alsook het faillissement van de FNG Groep waarbij een deel van de leeggekomen winkels niet langer aan huurders in de fashion sector is verhuurd.

¹ De taartdiagrammen 'handelsactiviteit van de huurders' en 'type gebouw' geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2020.

Als we deze verdeling maken op basis van contractuele huren daalt het aandeel van "Andere" (2,69%), dit voornamelijk door een beperkt aantal (semi-) logistieke panden die een relatief grote oppervlakte omhelsen en waartegenover een relatief lagere huur staat en omdat de leegstaande units in de verdeling op basis van vierkante meter in de categorie andere worden opgenomen. Het aandeel voeding (6,90%) neemt blijft stabiel. Het aandeel van de andere categorieën (Home improvement (56,74%), Commodities (9,51%) en kleding en schoenen (21,09%)) neemt in beperkte mate toe.

4. ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW

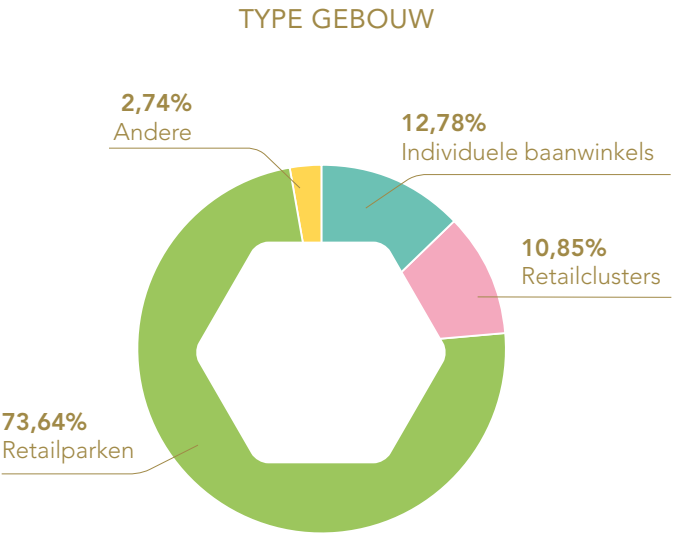
Individuele baanwinkels zijn individuele winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.

Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

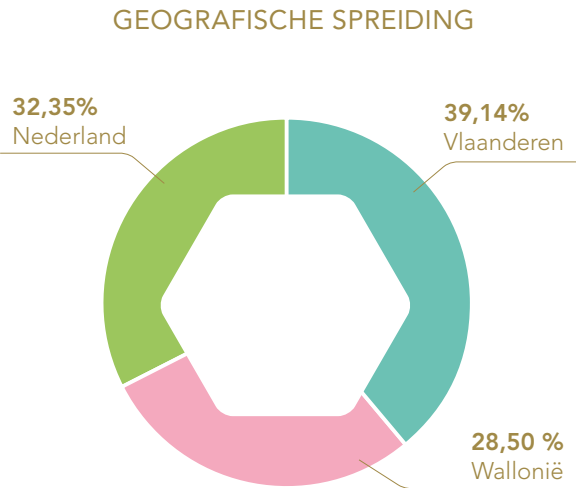
Retailparken bestaan uit winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen. Op dergelijke locaties zijn gebruikelijk minimaal vijf panden aanwezig.

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en een logistiek complex te Erembodegem. Retail Estates nv investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille die enkel als een geheel kon worden verworven.

Winkeloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject of verbouwingsproject.



5. GEOGRAFISCHE ONDERVERDELING



Aantal panden per vennootschap 30.09.2020

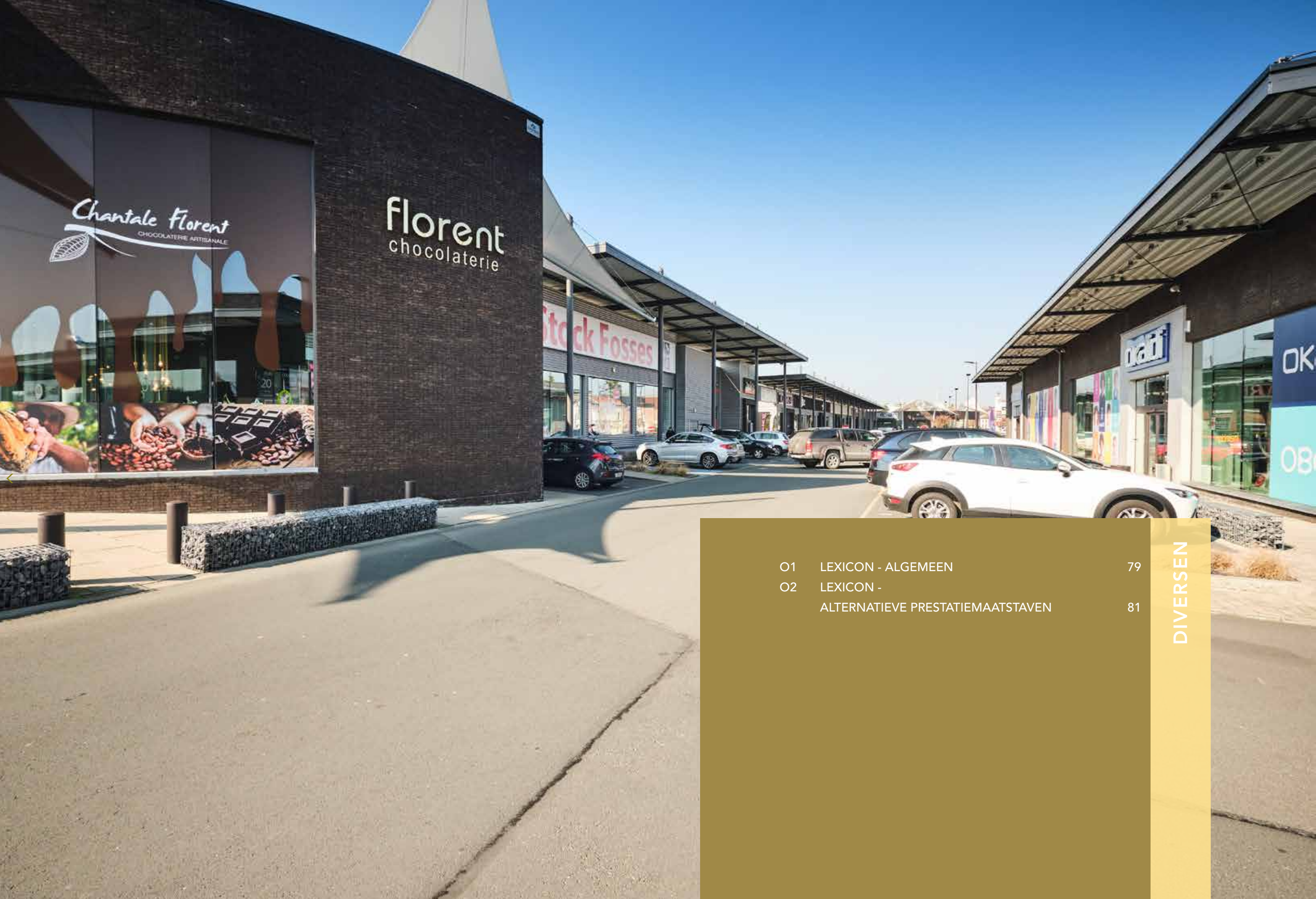
Retail Estates BE	691
Retail Warehousing Invest	30
Finsbury Properties	10
NS Properties	1
Distriland nv	10
Breda Invest I	16
Breda Invest II	12
Cruquius Invest	27
Heerlen I Invest	22
Heerlen II Invest	27
Naaldwijk Invest	18
Osbroek Invest	28
Retail Estates Middelburg	14
Retail Estates NL	55
Spijkenisse Invest	28
Zaandam Invest	15
Totaal aantal panden	1 004

SAMENVATTING KERNCIJFERS PORTEFEUILLE

	RETAIL ESTATES	
	30.09.20	31.03.20
Geschatte reële waarde ¹ (in EUR)	1 722 276 672	1 661 753 000
Rendement (investeringswaarde) ²	6,61%	6,53%
Contractuele huurprijzen (in EUR)	117 049 749	112 317 786
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in EUR)	120 555 253	114 371 781
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1 193 401	1 136 492
Aantal panden	1 004	969
Bezettingsgraad	97,10%	97,92%
Totaal m² in ontwikkeling	14 739	9 278

1 Deze reële waarde bevat tevens de projectontwikkelingen, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de conclusies van de vastgoeddeskundigen per 30 september 2020.

2 De actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) gedeeld door de geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de projectontwikkelingen die aan kostprijs opgenomen zijn).



O1	LEXICON - ALGEMEEN	79
O2	LEXICON - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	81

DIVERSEN

1. LEXICON - ALGEMEEN

AANSCHAFFINGSWAARDE

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

BAANWINKELS

Winkelpanden gegroepeerd langs de uitvalswegen van steden en gemeenten. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking en een in- en uitrit op de openbare weg.

BEZETTINGSGRAAD

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

BRUTODIVIDEND

Het brutodividend per aandeel is de operationele winst die uitgekeerd wordt.

CONTRACTUELE HUREN

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 30 september 2020 vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

DIVIDENDRENDEMENT

De verhouding tussen het laatst uitgekeerde brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, rapportering en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA heeft ook indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op www.epra.com.

EXIT TAX

De exit tax is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting die toegepast wordt op het verschil tussen de reële waarde van het maatschappelijk vermogen van vennootschappen en de boekwaarde van haar vermogen op het ogenblik dat een vennootschap een erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap bekomt of met een gereguleerde vastgoedvennootschap fuseert.

FILIAALBEDRIJVEN

Dit zijn bedrijven met een centrale inkoopdienst en minstens vijf verschillende verkooppunten (grootwinkelbedrijven).

GESCHATTE INVESTERINGSWAARDE

De waarde van de vastgoedportefeuille inclusief kosten, registratierechten, honoraria en BTW, ieder kwartaal geschat door een onafhankelijke deskundige.

GVW-WETGEVING

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen, recent gewijzigd door de wet van 28 april 2020.

IFRS-NORMEN

International Financial Reporting Standards zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

De beursgenoteerde bedrijven zijn verplicht om vanaf het eerste boekjaar dat start na 1 januari 2005 hun geconsolideerde rekeningen op te stellen volgens deze standaarden.

INSTITUTIONELE BELEGGER

Onderneming die zich beroepsmatig bezighoudt met de belegging van middelen die haar door derden om uiteenlopende redenen zijn toevertrouwd. Vb: pensioenfondsen, beleggingsfondsen,...

“INTEREST RATE SWAP” (IRS)

Een Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode intereststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intereststromen, het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een variabele rentevoet in een vaste rentevoet omgezet.

MARKTKAPITALISATIE

Dit is het totale aantal aandelen op afsluitingsdatum vermenigvuldigd met de slotkoers op afsluitingsdatum.

NETTODIVIDEND

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing.

NETTOWAARDE VAN EEN AANDEEL

NAV (Net Asset Value) of NAW (Nettoactiefwaarde): dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

REËLE WAARDE (FAIR VALUE)

Deze waarde is gelijk aan de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen markt deelnemers op de waarderingsdatum. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

RETAILCLUSTER

Geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken.

RETAILPARK

Winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

SCHULDGRAAD

De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (excl. voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen) gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten).

VASTGOEDCERTIFICAAT

Een vastgoedcertificaat is een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst als het gebouw in kwestie verkocht wordt.

2. LEXICON – ALTERNATIEVE PRESTATIE- MAATSTAVEN

BEGRIPPENLIJST**OPERATIONELE MARGE****Definitie**

Het ‘Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille’, gedeeld door het ‘Nettohuurresultaat’.

Doel

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).**Definitie**

Het ‘Financieel resultaat’ waarvan de rubriek ‘Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva’ wordt afgetrokken.

Doel

Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE**Definitie**

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’.

Doel

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 GEMIDDELTE INTERESTKOST**Definitie**

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

Doel

Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.

NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (INVESTERINGSWAARDE) EXCLUSIEF DIVIDEND EXCLUSIEF DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSTRUMENTEN**Definitie**

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.

Doel

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 €)	30.09.2020	30.09.2019
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	43 330	45 208
Nettohuurresultaat (B)	49 823	52 842
Operationele marge (A/B)	86,97%	85,55%

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

(in duizenden €)	30.09.2020	30.09.2019
Financieel resultaat (A)	-14 093	-22 003
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-3 874	-12 449
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-10 219	-9 554

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

(in duizenden €)	30.09.2020	30.09.2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	91	38
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	-3 210	495
Ander portefeuilleresultaat (D)	124	144
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	-2 994	678

GEWOGEN GEMIDDELDE INTERESTKOST

(in duizenden €)	30.09.2020	30.09.2019
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	10 244	9 533
Andere kosten van schulden (B)*	524	699
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	940 265	824 622
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C***	2,06%	2,14%

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

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 1,0102

*** Pro rata half jaar

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

(in duizenden €)	30.09.2020	31.03.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (A)	770 429	798 987
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B) (vorige boekjaren)	-57 188	-57 187
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)' (lopend boekjaar)	-4 601	
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-33 221	-29 584
Vooropgesteld brutodividend (D)	27 865	55 574
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	12 665 763	12 630 414
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-B'-C-D)/E)	66,13	65,73

BRUTORENDEMENT

(in duizenden €)	30.09.2020	30.09.2019
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	117 050	111 498
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder vaste activa in aanbouw) (B)*	1 769 875	1 690 006
Brutorendement (A/B)	6,61%	6,60%

* Verschil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in de balans wordt verklaard door de vastgoedportefeuille van "Distri-land". Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de "Distri-land" portefeuille voor 100% wordt opgenomen. Retail Estates is slechts houder van 87% van de uitgegeven vastgoedcertificaten en waardeert de certificaten aan de onderliggende waarde van het vastgoed pro rata haar contractuele rechten (cfr. jaarverslag 2019-2020).

EPRA Key performance indicatoren			30.09.20		31.03.20	
	Definities	Doel	EUR/ 1000	EUR per aandeel	EUR/ 1000	EUR per aandeel
EPRA resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Geeft de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf weer. Deze maatstaf geeft weer in hoeverre de uitkering van dividenden ondersteund wordt door de kernactiviteiten.	31 509	2,49	69 199	5,60
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	Aanpassing van de IFRS NAW zodat relevante informatie over de reële waarde van de activa aan de aandeelhouders kan worden meegegeven voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	803 650	63,45	827 944	65,55
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van alle activa en passiva.	793 316	62,63	796 311	63,05
	Definities	Doel		%		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.		6,75%		6,70%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals getrapte huurprijzen.	Deze maatstaf, waarbij rekening werd gehouden met huurvrije periodes en huurincentives, maakt het mogelijk voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.		6,75%		6,70%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.		2,93%		1,40%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.		10,51%		13,12%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.		9,87%		12,61%

EPRA Resultaat	30.09.20	30.09.19
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	24 641	21 999
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 210	495
Ander portefeuilleresultaat	124	144
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	91	38
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3 874	-12 449
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	31 509	33 770
Verwaterd EPRA resultaat (groepsaandeel)		
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	2,49	2,79
Verwaterd EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)		

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	30.09.20	31.03.20
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	770 429	798 987
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	60,83	63,26
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten		
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	770 429	798 987
Uit te sluiten:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-33 221	-28 957
EPRA NAW (groepsaandeel)	803 650	827 944
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	63,45	65,55

EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	30.09.20	31.03.20
	EUR/1000	EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	803 650	827 944
Toe te voegen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-33 221	-28 957
Verskil tussen nominale waarde en reële waarde van financiële schulden	22 887	-4 328
Uitgestelde belastingen		1 653
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	793 316	796 311
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	62,63	63,05

EPRA Netto Initieel Rendement		30.09.20	30.09.19
		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1 722 277	1 639 837
Transactiekosten		60 770	55 609
Investeringswaarde		1 783 046	1 695 446
Vaste activa in aanbouw		31 267	23 365
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1 751 779	1 672 081
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		119 473	113 078
Vastgoedkosten		-1 279	-998
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	118 195	112 079
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	118 195	112 079
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,75%	6,70%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,75%	6,70%

EPRA Huurleegstand		30.09.20	31.03.20
		EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		3 506	2 054
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		119 473	114 372
EPRA Huurleegstand		2,93%	1,80%

EPRA Cost Ratio		30.09.20	30.09.19
		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		2 865	2 774
Waardeverminderingen op handelsvorderingen			16
Te betalen huren op gehuurde grond		103	108
Vastgoedkosten		2 587	4 136
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-103	-108
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)		5 452	6 926
Leegstandskosten		-332	-270
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)		5 120	6 656
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond		51 866	52 775

	%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	10,51%	13,12%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	9,87%	12,61%

INLICHTINGENFICHE

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ("GVV") naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 (0)2 568 10 20
Fax:	+32 (0)2 581 09 42
E-mail:	info@retailestates.com
Website:	www.retailestates.com
RPR:	Brussel
BTW:	BE 0434.797.847
Ondernemingsnummer:	0434.797.847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998 (t.e.m. 23 oktober 2014)
Erkenning GVV:	24 oktober 2014
Duur:	Onbepaalde duur
Management:	Intern
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren bv – Woluwegarden-Woluwedal 18 te 1932 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 30.09.2020:	284.984.601,97 EUR
Aantal aandelen per 30.09.2020:	12.665.763
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2020:	Investeringswaarde 1.784,28 mio EUR - reële waarde 1.722,28 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim
Aantal panden per 30.09.2020:	1.004
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en De Groof Petercam



