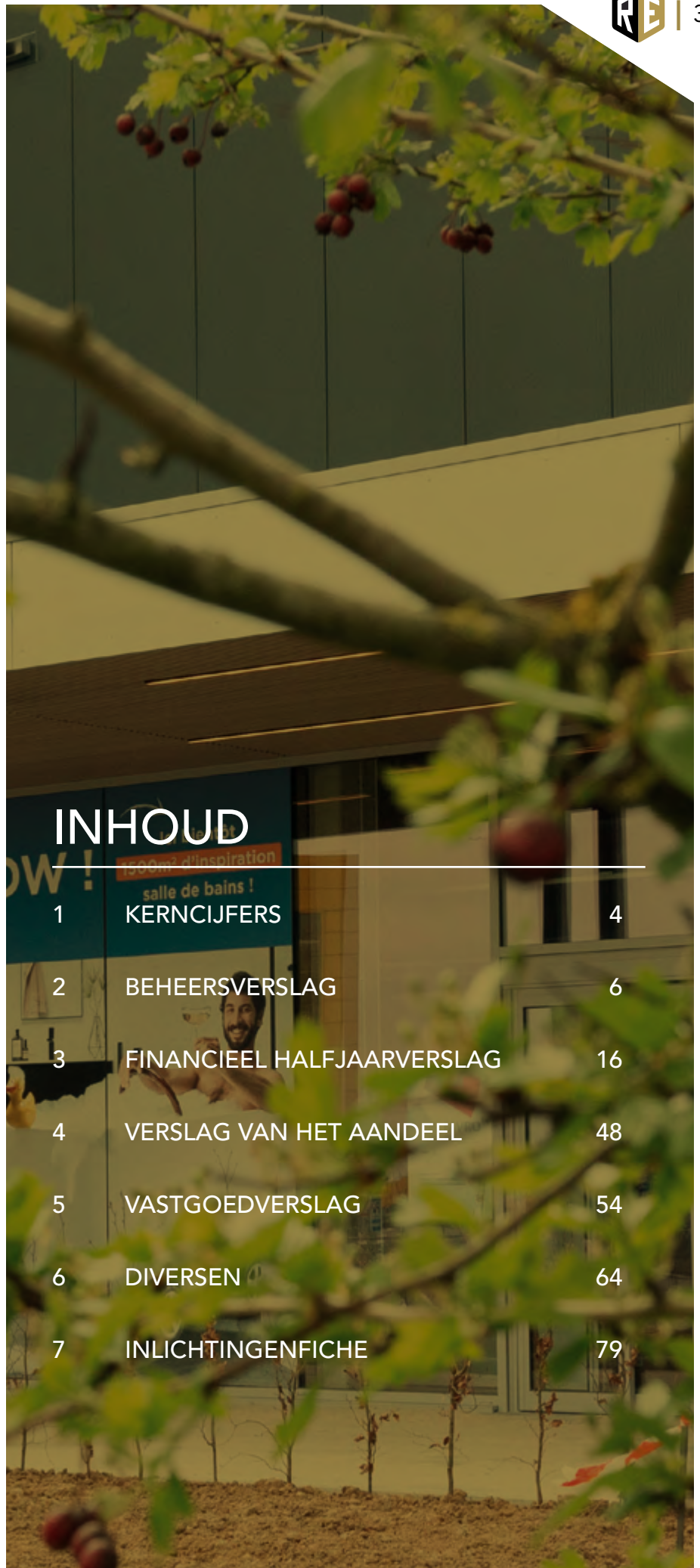


HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

2021
2022





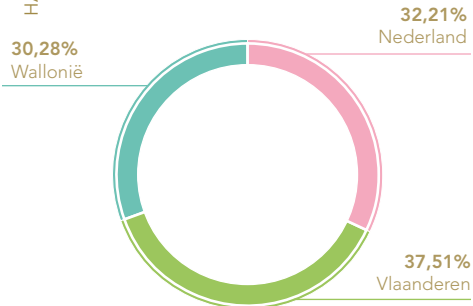
INHOUD

1	KERNCIJFERS	4
2	BEHEERSVERSLAG	6
3	FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG	16
4	VERSLAG VAN HET AANDEEL	48
5	VASTGOEDVERSLAG	54
6	DIVERSEN	64
7	INLICHTINGENFICHE	79

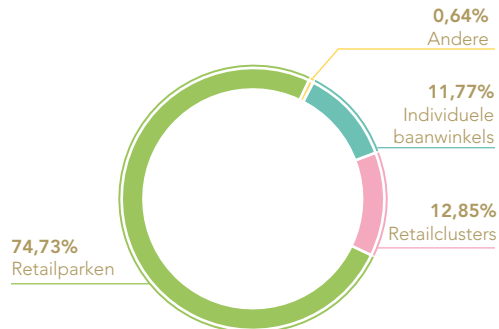
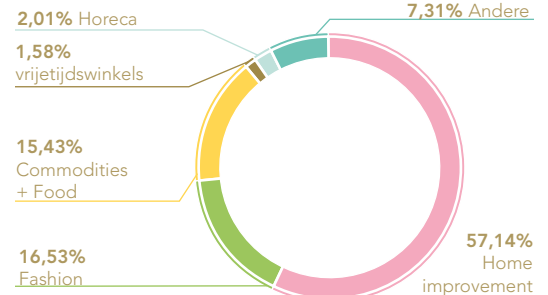
'21-'22

EERSTE SEMESTER

GEOGRAFISCHE SPREIDING



TYPE GEBOUW

HANDELSACTIVITEITEN
VAN DE HUURDERS

AANTAL WINKELPANDEN



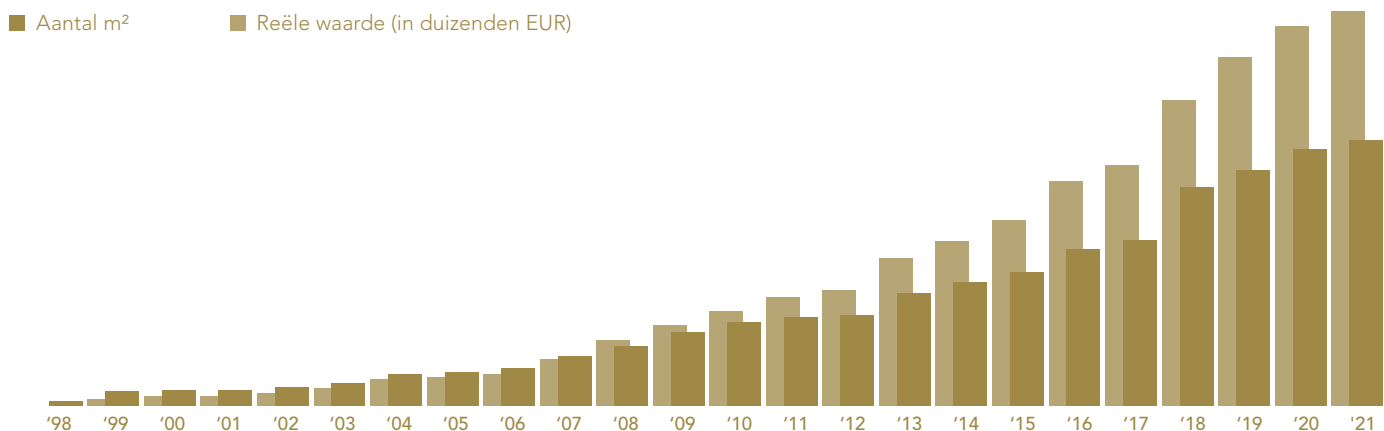
988 WINKELPANDEN

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit winkelpanden gelegen in de periferie van de grootste steden van België en Nederland.

AANTAL MEDEWERKERS



GROEI VAN DE PORTEFEUILLE VAN RETAIL ESTATES NV TUSSEN 1998 EN 2021

1 176 886 m²

WINKELOPPERVLAKTE

Retail Estates nv breidt haar portefeuille uit door acquisities, projectontwikkelingen en optimalisatie van de vastgoedportefeuille.

1 725 159 K€

REËLE WAARDE

Retail Estates nv spitst zich toe op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

KERNCIJFERS 2021

Aangezien het boekjaar 2020-2021 werd gekenmerkt door uitzonderlijke omstandigheden worden hieronder ook vergelijkende kerncijfers getoond voor de periodes 30 september 2020 en 30 september 2019 (pre-corona).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.21	30.09.20	30.09.19
Aantal panden	988	1 004	965
Totaal verhuurbare oppervlakte in m²	1 176 886	1 193 401	1 128 130
Geschatte reële waarde (in EUR)	1 725 159 000	1 722 277 000	1 639 836 584
Geschatte investeringswaarde (in EUR)	1 796 172 000	1 783 046 000	1 685 980 936
Gemiddelde huurprijs per m²	100,85	101,02	100,23
Bezettingsgraad	97,61%	97,10%	97,97%

BALANSGEGEVENS	30.09.21	30.09.20	30.09.19
Eigen vermogen	795 938 000	770 429 000	762 205 000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving*, max. 65%)	52,93%	53,87%	51,79%

RESULTATEN	30.09.21	30.09.20	30.09.19
Nettohuurresultaat	57 385 000	49 823 000	52 842 000
Vastgoedresultaat	56 354 000	48 782 000	52 119 000
Vastgoedkosten	-4 694 000	-2 587 000	-4 136 000
Algemene kosten van de vennootschap	-3 103 000	-2 865 000	-2 774 000
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	48 558 000	43 330 000	45 208 000
Resultaat op de portefeuille	3 165 000	-2 994 000	678 000
Operationeel resultaat	51 723 000	40 335 000	45 886 000
Financieel resultaat	-5 800 000	-14 093 000	-22 002 000
Nettoresultaat	44 218 000	24 641 000	21 998 000
EPRA resultaat	37 426 000	31 509 000	33 770 000

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.21	30.09.20	30.09.19
Aantal aandelen	12 665 763	12 665 763	12 630 414
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12 665 763	12 665 763	12 630 414
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel IFRS	62,84	60,83	60,35
EPRA NTA	64,19	63,19	63,02
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	67,87	66,13	65,51
EPRA resultaat per aandeel	2,95	2,49	2,79
Beurskoers op afsluitingsdatum	63,20	55,60	85,70
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	0,57%	-8,59%	42,01%

* 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"), zoals laatst gewijzigd door de wet van 2 juni 2021.

BEHEERS- VERSLAG



BEHEERSVERSLAG

INLEIDING	9
O1 ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2021-2022 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2021	9
O2 ANALYSE VAN DE RESULTATEN	12
O3 VOORUITZICHTEN	13
O4 GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER	14





”

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de huurprijsniveaus om de rentabiliteitsverwachtingen van Retail Estates nv en zijn huurders op lange termijn te blijven verzoenen.”

INLEIDING

ALGEMEEN

Retail Estates nv is één van de belangrijkste Belgische vastgoedvennootschappen gespecialiseerd in perifeer winkelvastgoed. De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit 988 panden gelegen in België en Nederland, goed voor een totale winkeloppervlakte van 1.176.886 m² en een reële waarde van 1.725,16 mio EUR.

Retail Estates nv is beursgenoteerd (Euronext Brussels en Amsterdam). De beurskapitalisatie van

de vennootschap bedraagt op 30 september 2021 800,48 mio EUR.

RISICOBEEHEER

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 2020-2021.

1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2021-2022 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2021

HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste semester van het boekjaar 57,38 mio EUR, wat een stijging met 15,18% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2020-2021. Toen bedroeg het netto huurresultaat 49,82 mio EUR. De stijging is voornamelijk te verklaren door de kortingen in het kader van COVID-19 (-5,86 mio EUR), die in het vergelijkbare semester van vorig jaar werden toegekend en anderzijds door de aanleg van de provisie voor debieuze debiteuren met 2,48 mio EUR vooral met betrekking tot de Brantano-panden. Daarnaast is er ook een stijging van de huur ten opzichte van vorig jaar (+0,58 mio EUR) door de nieuwe indexaties en een daling van -1,19 mio EUR door leegstand.

De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2021 97,61%, ten opzichte van 97,07% per 31 maart 2021.

REËLE WAARDE¹ VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedraagt op 30 september 2021 1.725,16 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 7,91 mio EUR (0,46%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2021 (1.717,25 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste semester en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 3,39 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 3,73 mio EUR.

Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,54% op basis van de contractueel verschuldigde huren.

Per 30 september 2021 bestaat de vastgoedportefeuille uit 988 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.176.886 m².

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 2020-2021).

INVESTERINGEN² - WINKELPARKEN

Er hebben geen significante investeringen plaatsgevonden in het eerste semester van het boekjaar.

Er werd ten speculatieve titel in Kampenhout een opslagplaats verworven die op korte termijn zal verhuurd worden aan een logistieke speler. Het gebouw is vandaag in gebruik als test- en vaccinatiecentrum van de gemeente Kampenhout en omliggende gemeenten. De aankoop prijs bedroeg 5,81 mio EUR (inclusief registratierechten en notariskosten).

VASTE ACTIVA IN AANBOUW

Op 30 september 2021 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 21,97 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 2021 bedroegen de speculatieve grondposities 2,20 mio EUR, de prospectieve objecten 18,34 mio EUR, de objecten in voorontwikkeling 1,20 mio EUR en de objecten in uitvoering 0,24 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 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving. Retail Estates nv heeft in 2016 ten speculatieve titel een aangrenzend perceel verworven met twee KMO panden, dewelke op dit moment zijn verhuurd. Het RUP heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO panden principieel vergunbaar gemaakt. De vergunning wordt nog

verwacht in de loop van 2022, de realisatie van het gemengd project met retailunits en KMO wordt verwacht in de loop van 2023.

Er werd in Kampenhout een opslagplaats aangekocht ten speculatieve titel. We verwijzen naar 'Investeringen – winkelparken' in het beheersverslag van dit halfjaarverslag.

In Houthalen wordt gewerkt aan een overeenkomst met de gemeente (mede-eigenaar) en een promotor voor de afbraaken herontwikkeling tot appartementen met onderaan een winkelpand waarbij Retail Estates haar huidige winkelloppervlakte zal terugvinden.



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

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

- In Halle wordt de bestaande winkeloppervlakte 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, is een samenwerking met een promotor opgezet die dit gedeelte van het project voor zijn rekening kan ontwikkelen. De realisatie wordt verwacht tegen eind 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 0,39 mio EUR.

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

- In het kader van de CSR strategie investeert Retail Estates in de realisatie van een fotovoltaïsche zonnepaneelinstallatie op het dak van haar retail park in Hasselt, nabij de IKEA site. Er wordt een vermogen van 407 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks ruim 370 Mhh aan groene stroom zullen produceren. Deze investering van 0,31 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 voorlopige oplevering van deze zonnepanelen vond plaats in oktober 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

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

DESINVESTERINGEN

Er werden het afgelopen halfjaar 2 solitaire winkelpanden verkocht (in Binche en Geraardsbergen) en het gedeelte van een niet-strategisch winkelpark in Leiderdorp dat Retail Estates nog in eigendom had. De netto verkoopopbrengst bedroeg 3,47 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 2,95 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden bedroeg 0,32 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,52 mio EUR.

UITVOERING VAN DE FINANCIERINGSSTRATEGIE

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,82 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 2021 100 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 september 2021 2,02% ten opzichte van 2,08% op 31 maart 2021 (zie jaarverslag 2020-2021).

Retail Estates kiest voor een groeimodel met een directe bijdrage tot de winst per aandeel. Dit kan

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

Langs de schuldfinancieringszijde kan dit gebeuren via klassieke bankfinanciering enerzijds of een

publieke en/of private obligatielening anderzijds. Retail Estates onderzoekt regelmatig onder meer de opportuniteit van een private en/of publieke obligatielening.

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

Er hebben geen kapitaalverhogingen plaatsgevonden in het eerste semester van het boekjaar 2021-2022.

2. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

Halfjaarresultaten 30 september 2021: EPRA resultaat van de Groep³ stijgt met 18,78% ten opzichte van 30 september 2020 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.725,16 mio EUR.

Op 30 september 2021 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) 37,43 mio EUR, een stijging van 18,78% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het nettohuurresultaat is gestegen van 49,82 mio EUR naar 57,38 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan de uitzonderlijke omstandigheden in het vergelijkbare semester van het boekjaar 2020-2021. Er werd toen een kwijtschelding van gemiddeld één maand huur verleend 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 in het halfjaarverslag van 2020-2021. Ten opzichte van 30 september 2020 groeide de vastgoedportefeuille met 2,88 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2021 groeide de portefeuille met 7,91 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 51,66 mio EUR ten opzichte van 46,20 mio EUR vorig jaar.

De vastgoedkosten bedragen 4,69 mio EUR ten opzichte van 2,59 mio EUR het jaar voordien, vooral te verklaren door de bewuste kostenbesparing in de technische kosten en de commerciële kosten die er gekomen is volgend op de daling in huurinkomsten naar aanleiding van de COVID-19 pandemie, in het vergelijkbare semester van het boekjaar 2020-2021. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 3,10 mio EUR, een beperkte stijging met 0,24 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 48,56 mio EUR. De operationele marge bedraagt 84,62%.

Het resultaat uit de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,47 mio EUR op een totale verkoop van 3,47 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" in het beheersverslag.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 3,39 mio EUR en worden voornamelijk verklaard door een waardeinstijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 3,73 mio EUR

3 Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

en door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds (-0,34 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt -0,70 mio EUR.

Het **financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -9,43 mio EUR. De netto-intrestkosten bedragen -9,46 mio EUR en dalen met 0,79 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De intrestlasten zijn gedaald door een verschuiving in de financiering van bankkredieten naar kortlopende thesauriebewijzen en een lager gemiddeld opgenomen kredietbedrag. Deze impact wordt bijkomend versterkt door de daling van de gemiddelde intrestvoet. De gemiddelde intrestvoet is gedaald naar 2,02 % ten opzichte van 2,06% per 30 september 2020. De daling 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 2021

37,43 mio EUR ten opzichte van 31,51 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2020-2021. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA winst van 2,95 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 2,49 EUR per 30 september 2020 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 44,22 mio EUR bestaande uit het EPRA resultaat van 37,43 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 3,17 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van 3,63 mio EUR.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedraagt 1.725,16 mio EUR op 30 september 2021, in vergelijking met 1.717,25 mio EUR op 31 maart 2021. De **EPRA net tangible asset waarde (NTA)** van het aandeel bedraagt op 30 september 2021 64,19 EUR. Op 31 maart 2021 bedroeg de EPRA NTA 65,53 EUR.

De **schuldgraad** bedraagt 52,93% op 30 september 2021 ten opzichte van 52,18% op 31 maart 2021.

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 4,60 EUR bruto per aandeel (3,22 EUR netto per aandeel). Ten opzichte van het boekjaar 2020-2021 houdt dit een stijging in van het dividend met 2,22%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

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.

4. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

AANKOOP WINKELPANDEN

Bij akte van 4 oktober 2021 heeft Retail Estates zes winkelpanden verworven van een Nederlandse familiale investeringsgroep actief in de retail. Het betreft twee winkelpanden in Lokeren, in een retail park waar Retail Estates reeds winkelpanden in portefeuille heeft, één winkelpand in Tielt-Winge en drie winkelpanden in Libramont.

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

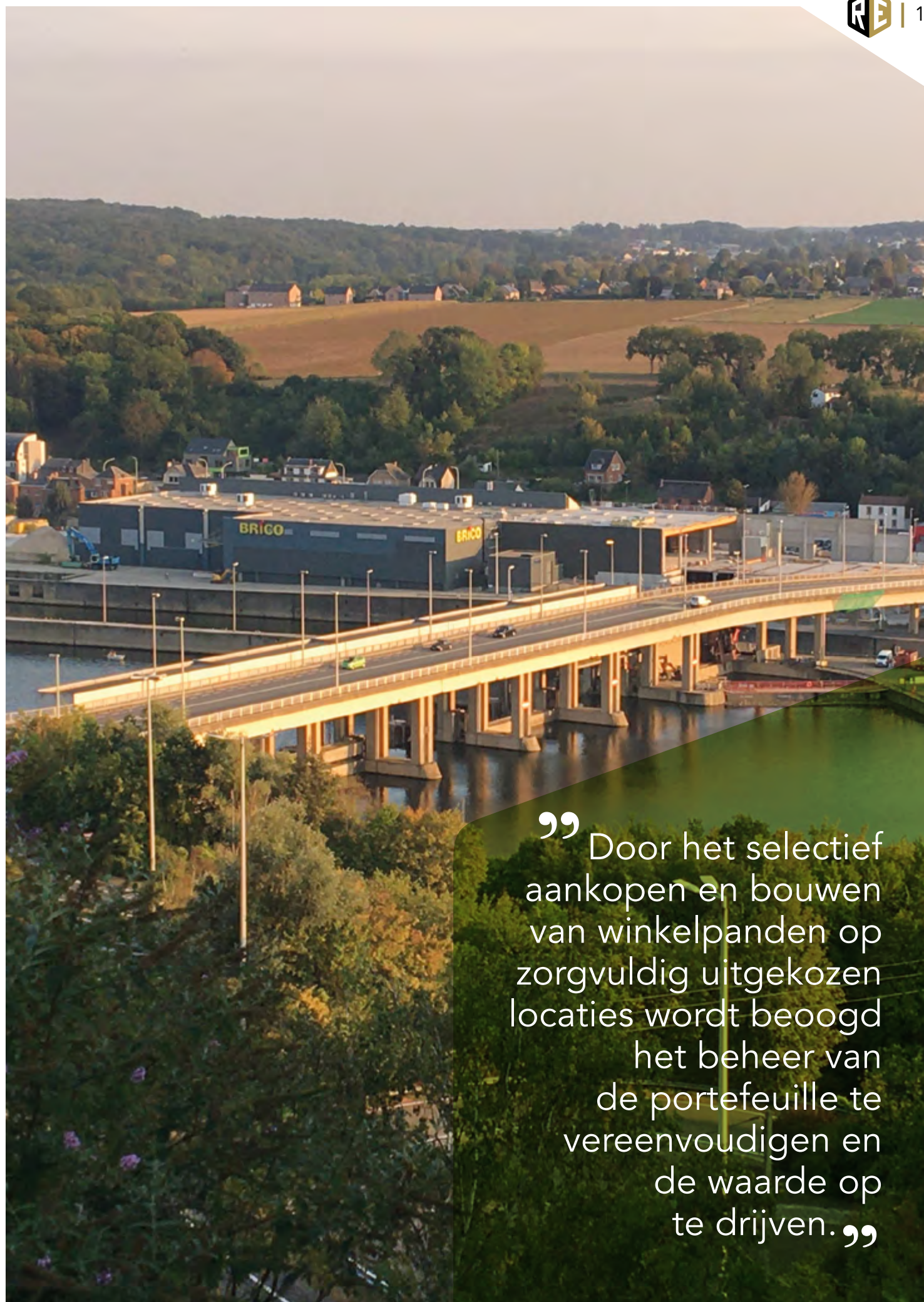
INBRENG IN NATURA - KAPITAALVERHOOGING

Retail Estates heeft op 5 oktober 2021 een inbreng-overeenkomst gesloten met De Vleterbeek NV, een 100 % dochtervennootschap van de familiale investeringsgroep Shopinvest, die heeft geleid tot een inbreng in natura ten bedrage van 35.856.125,00 EUR. De raad van bestuur is binnen het kader van het toegestaan kapitaal overgegaan tot de uitgifte van 560.689 nieuwe aandelen als vergoeding voor deze inbreng aan een uitgifteprijs van 63,95 EUR per nieuw aandeel. De nieuwe aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 30 aangehecht en zullen dus delen in de winst van het lopende boekjaar dat aangevangen is op 1 april 2021. Hun notering op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam werd bekomen.

De ingebrachte vastgoedportefeuille bestaat uit 27 winkelpanden op 17 sites waarvan de grote meerderheid aansluit op sites waar Retail Estates reeds eerder een cluster uitgebouwd heeft. De jaarlijkse huurincasso bedraagt 2,42 mio EUR wat een gemiddelde huur van 91,32 EUR per vierkante meter vertegenwoordigt. De winkelpanden zijn hoofdzakelijk gelegen in Vlaanderen (23 op een totaal van 27). Op 2 leegstaande winkels na, zijn alle winkelpanden verhuurd aan nationale filiaalbedrijven. De vastgoeddeskundige CBRE heeft de investeringswaarde vastgesteld op 35.856.125 EUR en de fair value op 34.981.586 EUR. De huurincasso vertegenwoordigt een aanvangsrendement van 6,44 % op de investeringswaarde.

Voor meer info verwijzen we naar het persbericht d.d. 6 oktober 2021.

” Retail Estates nv probeert maximaal de verschillende sectoren in de detailhandel aan bod te laten komen in zijn huurdersbestand, met een voorkeur voor sectoren waarvan bekend is dat ze over waardevolle detailhandelsvestigingen beschikken.”



” Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op zorgvuldig uitgekozen locaties wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven.”

FINANCIËEL JAAR- VERSLAG



FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG

O1	VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING EN OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	18
O2	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	20
O3	VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	22
O4	VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	26
O5	TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	28
O6	OVERIGE BIJLAGEN	36
O7	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	47

1. A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.21	30.09.20
Huurinkomsten	1	57 333	51 968
Met verhuur verbonden kosten		52	-2 146
Nettohuurresultaat		57 385	49 823
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		5 960	5 520
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-6 924	-6 442
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-67	-119
Vastgoedresultaat		56 354	48 782
Technische kosten		-2 136	-435
Commerciële kosten		-390	-298
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen		-247	-332
Beheerskosten vastgoed		-1 919	-1 517
Andere vastgoedkosten		-1	-5
Vastgoedkosten		-4 694	-2 587
Operationeel vastgoedresultaat		51 660	46 195
Algemene kosten van de vennootschap		-3 103	-2 865
Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		48 558	43 330
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	2	473	91
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2	3 391	-3 210
Ander portefeuilleresultaat		-699	124
Operationeel resultaat		51 723	40 335
Financiële opbrengsten		72	60
Netto interestkosten	5	-9 459	-10 244
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	3 626	-3 874
Andere financiële kosten		-39	-35

WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.21	30.09.20
Financieel resultaat		-5 800	-14 093
Resultaat vóór belastingen		45 922	26 243
Belastingen		-1 705	-1 603
Nettoresultaat		44 218	24 641
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		44 218	24 641
Minderheidsbelangen			
Toelichting:			
EPRA resultaat (aandeel Groep)¹		37 426	31 509
Resultaat op de portefeuille		3 165	-2 994
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		3 626	-3 874

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.21	30.09.20
Aantal gewone aandelen in omloop	12 665 763	12 665 763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 665 763	12 638 377
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	3,49	1,95
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	3,49	1,95

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 €)	30.09.21	30.09.20
Nettoresultaat	44 218	24 641
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	496	237
GLOBAAL RESULTAAT	44 714	24 878

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.21	31.03.21
Vaste activa		1 737 073	1 728 673
Goodwill			
Immateriële vaste activa		1 598	1 553
Vastgoedbeleggingen ¹	2	1 725 159	1 717 245
Andere materiële vaste activa		6 365	6 426
Financiële vaste activa			
Vorderingen financiële leasing		1 030	1 030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		2 921	2 418
Uitgestelde belastingen		2 916	2 413
Andere		5	5
Vlottende activa		21 295	34 335
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	2	9 632	7 931
Handelsvorderingen		4 925	6 837
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1 946	13 328
Geldmiddelen en kasequivalenten		2 234	3 681
Overlopende rekeningen		2 558	2 558
TOTAAL ACTIVA		1 758 367	1 763 008

1 Inclusief vaste activa in aanbouw conform IAS 40.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.21	31.03.21
Eigen vermogen		795 938	808 223
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		795 938	808 223
Kapitaal		276 563	276 526
Uitgiftepremies		316 755	316 792
Reserves		158 404	153 469
Nettoresultaat van het boekjaar		44 217	61 436
Minderheidsbelangen			

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)(vervolg)		Bijlagen	30.09.21	31.03.21
Verplichtingen			962 429	954 785
Langlopende verplichtingen			801 025	790 333
Voorzieningen				
Langlopende financiële schulden	3/5		779 801	765 117
Kredietinstellingen			601 664	587 324
Financiële leasings op lange termijn	3/5		2 993	2 706
Andere				0
Obligaties	3/5		175 144	175 087
Andere langlopende financiële verplichtingen	5		21 224	25 216
Kortlopende verplichtingen			161 404	164 452
Kortlopende financiële schulden	3/5		131 711	129 680
Kredietinstellingen			131 711	99 683
Financiële leasings op korte termijn				0
Obligaties	3/5		0	29 997
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			18 408	24 352
Exit tax			399	399
Andere			18 009	23 953
Andere kortlopende verplichtingen			754	705
Overlopende rekeningen			10 531	9 715
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1 758 367	1 763 008
SCHULDGRAAD		Bijlagen	30.09.21	31.03.21
Schuldgraad ²	4		52,93%	52,18%

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 Onbeschikbare uitgiftepremies

Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	275 767	315 409
- Nettoresultaatverwerking 2019-2020		
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten		
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves		
- Reclassificatie tussen reserves		
- Dividenden boekjaar 2019-2020		
- Kapitaalverhoging		
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	795	1 382
- Kosten van kapitaalverhoging	-39	
- Overige		
- Globaal resultaat 30/09/2020		
Balans volgens IFRS op 30 september 2020	276 524	316 792
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	276 526	316 792
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021		
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten		
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves		
- Reclassificatie tussen reserves	37	-1 382
- Dividenden boekjaar 2020-2021		
- Kapitaalverhoging		
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura		
- Kosten van kapitaalverhoging		
- Overige		
- Globaal resultaat 30/09/2021		
Balans volgens IFRS op 30 september 2021	276 563	315 410

MOGEN

Beschikbare uitgiftepremies	Reserves*	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL Eigen Vermogen
	149 713	58 098	798 987
	-5 481	5 481	0
	-6 216	6 216	0
	14 221	-14 221	0
			0
		-55 574	-55 574
			0
			2 177
			-39
			0
	237	24 641	24 878
	152 473	24 641	770 429
	153 469	61 436	808 223
	-4 971	4 971	0
	2 677	-2 677	0
	6 734	-6 734	0
1 345			0
		-56 996	-56 996
			0
			0
			0
			0
	496	44 217	44 713
1 345	158 404	44 217	795 938

* Detail van de reserves (in duizenden €)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Beschikbare reserves
Balans volgens IFRS op 31 maart 2020	62	143 037	17 491
- Nettoresultaatverwerking 2019-2020			
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		730	
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			
- Reclassificatie tussen reserves	10	547	-547
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
- Kosten van kapitaalverhoging			
- Overige			
- Globaal resultaat 30/09/2020			
Balans volgens IFRS op 30 september 2020	72	144 314	16 944
Balans volgens IFRS op 31 maart 2021	80	144 358	16 899
- Nettoresultaatverwerking 2020-2021			
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		10 190	
- Overboeking variatie in reële waarde van afdekkingsinstrumenten			
- Overboeking EPRA resultaat naar reserves			
- Reclassificatie tussen reserves		3 161	-3 161
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
- Kosten van kapitaalverhoging			
- Overige			
- Globaal resultaat 30/09/2021			
Balans volgens IFRS op 30 september 2021	80	157 709	13 738

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
-51 172	-2 739	-20 629	63 662	149 712
-6 211				-5 481
		-6 216		-6 216
			14 221	14 221
195			-205	0
				0
				0
				0
	38	199		237
-57 188	-2 701	-26 646	77 678	152 473
-57 188	-2 226	-26 126	77 670	153 469
-15 161				-4 971
		2 677		2 677
			6 734	6 734
1 431			-1 431	0
				0
				0
				0
	369	127		496
-70 918	-1 857	-23 322	82 973	158 404

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	30.09.21	30.09.20
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN SEMESTER		3 681	98 082
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		46 188	38 542
Operationeel resultaat		51 723	40 335
Betaalde interesten		-8 520	-9 515
Ontvangen interesten		25	25
Betaalde vennootschapsbelastingen		-3 976	-2 161
Ontvangen vennootschapsbelastingen		0	49
Andere*		4 966	-4 093
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:		-6 328	9 378
* Afschrijvingen en waardeverminderingen			
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa		358	256
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen		-84	2 121
* Andere niet-kaselementen			
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2	-3 391	3 210
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		-473	-91
- Ander portefeuilleresultaat		699	-124
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	-3 496	3 929
- Kosten voor uitgifte obligatielening		59	78
* Andere			
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		8 299	4 524
* Beweging van activa			
- Handelsvorderingen en overige vorderingen		1 996	-3 664
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		11 382	3 270
- Overlopende rekeningen		0	-731
- Activa op lange termijn		0	0
* Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-5 944	3 895
- Andere kortlopende verplichtingen		50	-119
- Overlopende rekeningen		816	1 874

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

KASSTROOMOVERZICHT (vervolg) (in duizenden €)

Bijlagen

30.09.21

30.09.20

2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-7 107	-78 696
Aanschaffing van immateriële vaste activa	2	-151	-261
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	2	-9 057	-83 200
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	2	3 307	5 005
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	2	0	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	2	0	0
Aanschaffing van andere materiële activa		-191	-260
Vervreemding van andere materiële activa		1	21
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		0	0
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		-1 016	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-40 527	-54 650
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
- Toename van de financiële schulden	3	124 700	128 600
- Afname van de financiële schulden	3	-108 332	-129 637
* Verandering in andere verplichtingen			
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		101	-177
* Verandering in eigen vermogen			
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies		0	0
- Kosten van kapitaalverhoging		0	-39
- Wijziging in reserves		0	0
Andere		0	0
* Dividend			
- Dividend van het vorige boekjaar		-56 996	-53 396
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE SEMESTER		2 234	3 280

5. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

KERNPRESTATIE INDICATOREN

EPRA resultaat per aandeel (in €)	30.09.21	30.09.20
EPRA resultaat (groepsaandeel)	37 426 355	31 508 983
Aantal gewone aandelen in omloop	12 665 763	12 665 763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12 665 763	12 638 377
EPRA resultaat per aandeel (in €) ⁵	2,95	2,49
EPRA resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	2,95	2,49

5 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 2,95 EUR per aandeel per 30.09.2021 versus 2,49 EUR per aandeel per 30.09.2020.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.21	31.03.21
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	62,84	63,81
EPRA NTA per aandeel ⁷	64,19	65,53
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ⁸	67,87	66,43

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

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

8 Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatie maatstaf verwijzen we naar het Lexicon (p.67 e.v.)

GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2021 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 lokale boekhouding en de geconsolideerde cijfers worden actieve en/of passieve latente belastingen geboekt. Deze worden geboekt via "ander portefeuilleresultaat".

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 2021.

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 2021

De volgende wijzigingen en jaarlijkse verbeteringen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op of na 1 januari 2021 en zijn goedgekeurd door de EU maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- **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 verslaglegging 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.
- **Wijzigingen aan IFRS 16, 'Leaseovereenkomsten'** met betrekking tot COVID-19 gerelateerde huurconcessies (effectief vanaf 1/06/2020, eerdere toepassing toegestaan). 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.

Deze nieuwe standaarden of wijzigingen hebben geen materiële impact voor Retail Estates.

GEPUBLICEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2021

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 2021 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 1/01/2023). 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:
 - 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;
 - 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, eigen-vermogensinstrumenten, andere activa of diensten.
- **IFRS 17, 'Verzekeringscontracten'** (effectief vanaf 1/01/2023). 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. De goedkeuring omvat de wijzigingen die in juni 2020 door de IASB zijn uitgegeven en die bedoeld zijn om ondernemingen te helpen de standaard te

implementeren en het voor hen gemakkelijker te maken hun financiële prestaties uit te leggen.

- **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 1/01/2022). 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:
- **Wijzigingen aan IFRS 3, ‘Bedrijfscombinaties’** brengen een verwijzing in IFRS 3 naar het conceptueel kader voor financiële verslaglegging up-to-date zonder de boekhoudkundige vereisten voor bedrijfscombinaties te wijzigen.
- **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.
- **Wijzigingen aan IAS 37, ‘Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa’** specificeren welke kosten een bedrijf opneemt in de beoordeling of een contract verliesgevend zal zijn.
- **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’.
- **Aanpassingen aan IAS 1 ‘Presentatie van de jaarrekening’ en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van waarderingsregels** (effectief vanaf 1/01/2023). De wijzigingen zijn bedoeld om de toelichtingen met betrekking tot de waarderingsregels te verbeteren en om gebruikers van de jaarrekening te helpen onderscheid te maken tussen schattingswijzigingen en wijzigingen in waarderingsregels. De

IAS 1-aanpassing vereist dat ondernemingen hun materiële waarderingsregels vermelden in plaats van hun belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving. Verder verduidelijkt de wijziging van IAS 1 dat waarderingsregels niet hoeven te worden vermeld. Om deze wijziging te ondersteunen, heeft de Raad ook IFRS Praktijkverklaring 2, ‘het maken van materialiteitsbeoordelingen’, gewijzigd om richtlijnen te geven over hoe het concept van materialiteit moet worden toegepast op de toelichtingen op de grondslagen voor financiële verslaggeving. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023. Eerdere toepassing is toegestaan (onder voorbehoud van het nationale goedkeuringsproces).

- **Aanpassingen aan IAS 8 ‘waarderingsregels, schattingswijzigingen en fouten’**: definitie van schattingen (effectief vanaf 1/01/2023). De wijziging in IAS 8 verduidelijkt hoe ondernemingen onderscheid moeten maken tussen veranderingen in waarderingsregels en schattingswijzigingen. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023. Eerdere toepassing is toegestaan (onder voorbehoud van het nationale goedkeuringsproces).
- **Aanpassingen aan IFRS 16 ‘Leaseovereenkomsten’**: COVID-19 gerelateerde huurconcessies (effectief vanaf 1/04/2021). De wijzigingen verlengen met één jaar de wijziging van mei 2020 die huurders een vrijstelling geeft om te beoordelen of een COVID-19 gerelateerde huurconcessie al dan niet een ‘huuraanpassing’ is. In het bijzonder stelt de wijziging een huurder in staat om de praktische oplossing met betrekking tot COVID-19 gerelateerde huurconcessies toe te passen op huurconcessies waarvoor een verlaging van de leasebetalingen alleen betrekking heeft op betalingen die oorspronkelijk verschuldigd waren op of vóór 30 juni 2022 (in plaats van oorspronkelijk alleen betalingen die op of voor 30 juni 2021 verschuldigd waren). De wijziging is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 april 2021 (eerdere toepassing toegestaan, inclusief in jaarrekeningen die nog niet zijn goedgekeurd voor publicatie op de datum waarop de wijziging wordt gepubliceerd).

- **Aanpassing van IAS 12 'Winstbelastingen':** uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (effectief vanaf 1/01/2023). De wijzigingen verduidelijken hoe bedrijven uitgestelde belastingen op transacties zoals leases en ontmantelingsverplichtingen boekhoudkundig behandelen. De belangrijkste wijziging is een vrijstelling van de vrijstelling bij eerste opname uit IAS 12.15 (b) en IAS 12.24. Aldus is de vrijstelling bij eerste opname niet van toepassing op transacties waarbij bij de eerste opname gelijke bedragen aan aftrekbare en belastbare tijdelijke verschillen ontstaan. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023. Vervroegde toepassing is toegestaan.

GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN IN 2021 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 1/01/2016). 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 €)	30.09.21				30.09.20			
	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gewezen bedragen	TOTAAL
Huurinkomsten	38 229	19 103		57 333	34 498	17 471		51 968
Met verhuur verbonden kosten	6	46		52	-1 765	-380		-2 146
Nettohuurresultaat	38 235	19 149		57 385	32 732	17 090		49 823
Recuperatie van vastgoedkosten								
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4 280	1 680		5 960	3 889	1 631		5 520
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4 485	-2 439		-6 924	-4 146	-2 296		-6 442
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-57	-9		-66	-119			-119
Vastgoedresultaat	37 973	18 381		56 354	32 357	16 425		48 782
Technische kosten	-1 389	-747		-2 136	-285	-149		-435
Commerciële kosten	-361	-29		-390	-221	-77		-298
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-114	-133		-247	-274	-58		-332
Beheerskosten vastgoed	-1 418	-501		-1 919	-1 052	-465		-1 517
Andere vastgoedkosten	-1	0		-1	0	-5		-5
Vastgoedkosten	-3 283	-1 410		-4 694	-1 833	-754		-2 587
Operationeel vastgoedresultaat	34 690	16 971		51 660	30 524	15 671		46 195
	30.09.21				30.09.20			

Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat (vervolg) (in duizenden €)	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL	België	Nederland	Niet toe- gegeven bedragen	TOTAAL
Algemene kosten van de vennootschap			-3 103	-3 103			-2 865	-2 865
Andere operationele opbrengsten en kosten			0	0			0	0
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille				48 558				43 330
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	451	22		473	124	-33		91
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa								
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 950	441		3 391	379	-3 589		-3 210
Ander portefeuilleresultaat	-186	-512		-699	-104	228		124
Operationeel resultaat				51 723				40 335
Financiële opbrengsten			72	72			60	60
Netto interestkosten			-9 459	-9 459			-10 244	-10 244
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			3 626	3 626			-3 874	-3 874
Andere financiële kosten			-39	-39			-35	-35
Financieel resultaat			-5 800	-5 800			-14 093	-14 093
Resultaat vóór belastingen				45 922				26 243
Belastingen	-59	-1 646		-1 705	-183	-1 420		-1 603
Nettoresultaat				44 218				24 641

Gesegmenteerde balans

	30.09.21			31.03.21		
Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten (in duizenden €)	België	Nederland	TOTAAL	België	Nederland	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen ⁹	1 251 835	473 323	1 725 159	1 244 081	473 164	1 717 245
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	9 632	0	9 632	7 931	0	7 931

⁹ 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-afrekbare 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 (GJV's), dient de openbare GJV 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.

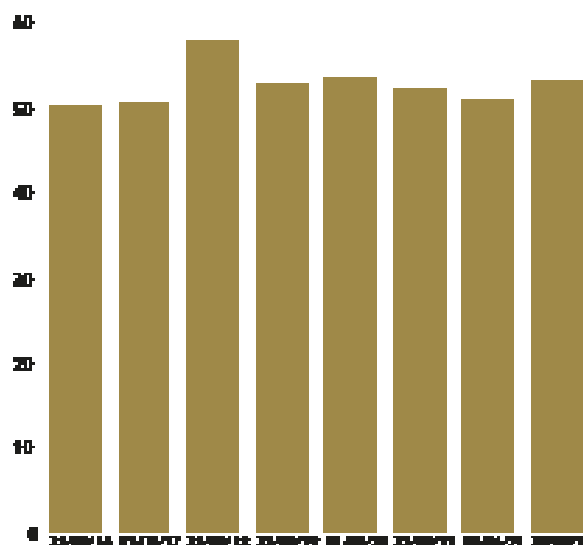
Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers

die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GJV.

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 GJV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

TOELICHTING 2021-2022

Historische evolutie van de schuldgraad (in%)



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 GJV 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 52,93% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 360,89 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 2021 houdt rekening met volgende assumpties:

- **verkopen derde kwartaal 2021-2022**

Er worden 23,10 mio EUR desinvesteringen gepland in het derde kwartaal van het boekjaar 2021-2022.

- **resultaat derde kwartaal 2021-2022**

Het resultaat van het derde kwartaal zoals vermeld in het budget 2021-2022, goedgekeurd door de raad van bestuur.

- **geplande investeringen derde kwartaal 2021-2022**

Er worden 45,00 mio EUR investeringen gepland in het derde kwartaal van het boekjaar 2021-2022 (waarvan 35,86 mio EUR inbreng in natura).

Rekening houdend met de assumpties zoals hierboven vermeld, zou de schuldgraad per 31 december 2021 50,52% bedragen.

Er wordt tevens een projectie gemaakt van de schuldgraad op 31 maart 2022 (einde van het boekjaar). Deze projectie houdt rekening met volgende assumpties:

- **verkopen tweede semester 2021-2022**

Er worden 26,80 mio EUR desinvesteringen gepland in het tweede semester van het boekjaar 2021-2022.

- **resultaat tweede semester 2021-2022**

Het resultaat van het tweede semester zoals vermeld in het budget 2021-2022, goedgekeurd door de raad van bestuur.

- **geplande investeringen tweede semester 2021-2022**

Er worden 45 mio EUR investeringen gepland in het tweede semester van het boekjaar 2021-2022 (waarvan 35,86 mio EUR inbreng in natura).

Rekening houdend met de bijkomende geplande investeringen en de winstverwachting voor het

volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 maart 2022 49,39% 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 207,24 mio EUR, de schuldgraad van 60% overschreden worden. Deze waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 0,90% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 13,55 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 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. In het boekjaar 2020-2021 werd er gedesinvesteerd voor een netto verkoopprijs van 43,79 mio EUR. Per 30 september 2021 werden twee solitaire winkelpanden verkocht (in Binche en Geraardsbergen) en het gedeelte van een niet-strategisch winkelpark in Leiderdorp dat Retail Estates nog in eigendom had voor een netto verkoopprijs van 3,47 mio EUR. Globaal genomen

werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.

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 €)	30.09.21	30.09.20
Op minder dan één jaar	113 670	113 632
Tussen één en vijf jaar	350 880	356 367
Op meer dan vijf jaar	432 448	429 411

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.. Het geven van huurvrije periodes is eerder beperkt in de perifere winkelmarkt. Het laatste halfjaar werd op een portefeuille van 988 panden in totaal 0,38 mio EUR korting gegeven. Er worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

Type huurovereenkomst

Voor haar gebouwen in België sluit de Groep handelshuurcontracten 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 vervaldag. 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 herwaarderings tabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen ⁴		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	30.09.21	31.03.21	30.09.21	31.03.21	30.09.21	31.03.21
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1 717 246	1 661 753	7 931	1 791	1 725 177	1 663 544
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoedvennootschappen		3 308			0	3 308
Verwerving d.m.v. inbreng vastgoedvennootschappen						
Geactiveerde financieringskosten	1	140			1	140
Aankoop van vastgoedbeleggingen		86 585			0	86 585
Investerings die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief	1 967	4 295			1 967	4 295
Inbreng van vastgoedbeleggingen						
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop vastgoedbeleggingen	-2 629	-24 206	-339	-18 752	-2 968	-42 958
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-2 048	-25 582	2 048	25 582	0	0
Andere overdrachten	135	505	-1	-690	134	-185
Verwerving vaste activa in aanbouw	7 089	16 411			7 089	16 411
Oplevering vaste activa in aanbouw naar portefeuille	26 667	13 019			26 667	13 019
Overdracht vaste activa in aanbouw naar portefeuille	-26 667	-13 019			-26 667	-13 019
Variatie in de reële waarde (+/-)	3 399	-5 964	-7	1	3 392	-5 963
Per einde van het semester/boekjaar	1 725 159	1 717 246	9 632	7 931	1 734 791	1 725 177
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	1 796 172	1 789 397	9 872	8 129	1 806 044	1 797 526

De investeringen die resulteren uit latere uitgaven opgenomen in de boekwaarde van het actief bedroegen voor het eerste semester 2021-2022 1,97 mio EUR. Daarbovenop werd ook nog 26,67 mio EUR opgeleverd uit de ontwikkeling voor eigen rekening en 7,09 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 2020-2021.

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 waarderingdatum.

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.

Situatie per 31.03.2021

31.03.2021

31.03.2020

Land	Methode	Input	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
België	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,00%-10%	6,34%	5,00%-9,25%	6,42%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	33,86-247,62	105,16	33,86-249,68	103,87
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-603m	103m	0m-528m	105m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-43m	26m	0m-50m	24m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/
	DCF	Kapitalisatievoet (%)	6%-8,50%	7,58%	5,87%-8,6%	6,27%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	33,86-247,62	105,16	33,86-249,68	103,87
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-603m	103m	0m-528m	105m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-43m	26m	0m-50m	24m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/
Nederland	BAR-kapitalisatie	Kapitalisatievoet (%)	5,85%-12,53%	6,90%	5,85%-11,33%	6,91%
		Jaarlijkse huur (EUR/m²)	34,59-213,19	96,42	34,35-225,44	98,1
		Resterende looptijd (einde contract) (in maanden)	0m-120m	47m	0m-120m	44m
		Resterende looptijd (eerste vervaldag) (in maanden)	0m-120m	47m	0m-120m	44m
		Leegstand (in maanden)	0m-12m	/	0m-12m	/

Bovenstaande niet-waarneembare inputs betreffen deze die van toepassing waren op 31 maart 2021. Retail Estates zal jaarlijks bij afsluiten van het boekjaar en semestrieel bij significante wijzigingen, een actualisatie van deze gegevens publiceren. Per 30 september 2021 zijn er geen significante wijzigingen in de niet-waarneembare inputs ten opzichte van 31 maart 2021.

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 17,17 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 portefeuille met 227,75 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 309,97 mio EUR.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE
FINANCIËLE SCHULDEN

BIJLAGE 3

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

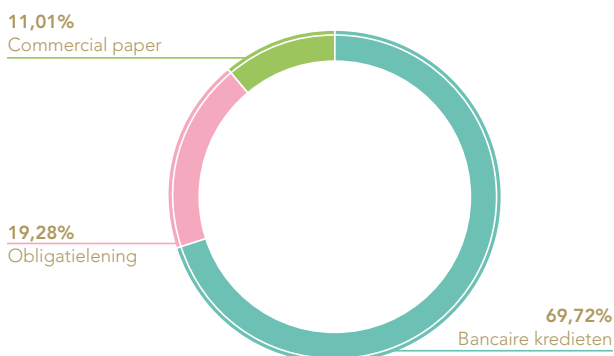
	30.09.21	31.03.21
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	601 664	587 324
Obligatielening	175 144	175 087
Subtotaal	776 808	762 411

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

	30.09.21	31.03.21
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	31 711	17 683
Obligatielening	0	29 997
Thesauriebewijzen	100 000	82 000
Subtotaal	131 711	129 680
Totaal	908 518	892 091

Structuur van de financiële schulden:

STRUCTUUR FINANCIËLE SCHULDEN

Op 30 september 2021 bedroegen de totale
geconsolideerde financiële schulden 911,51 mio EUR.

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Langlopende verplichtingen:

- 601,66 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op lange termijn, gespreid over verschillende banken
- 2,99 mio EUR financiële leasing
- 175,15 mio EUR obligatieleningen

(in duizenden EUR)	30.09.2021	31.03.2021
Bilaterale kredieten	601 664	587 324
Financiële leasing	2 993	2.706
Obligatielening	175 144	175 087

Dit is een stijging van 14,68 mio EUR ten opzichte van het afgesloten boekjaar per 31 maart 2021. Dit is voornamelijk te verklaren door (i) de opname van bijkomende kredieten op lange termijn ten belope van ongeveer 47 mio EUR ter financiering van de uitbetaling van het dividend, (ii) de overboeking van kredieten van lange termijn naar korte termijn ten belope van netto 14 mio EUR en (iii) de vervanging van lange termijn kredieten door thesauriebewijzen op korte termijn ten belope van 18 mio EUR.

Kortlopende verplichtingen:

- 31,71 mio EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn, gespreid over verschillende banken
- 100 mio EUR Commercial Paper

(in duizenden EUR)	30.09.2021	31.03.2021
Bilaterale kredieten	31 711	17 683
Commercial Paper	100 000	82 000
Obligatieleningen	0	29 997

Dit is een stijging van 2,03 mio EUR ten opzichte van het afgesloten boekjaar per 31 maart 2021. Dit is voornamelijk te verklaren door (i) een verhoging van het commercial paper programma met 18 mio EUR, (ii) een overboeking van kredieten van lange termijn naar korte termijn ten belope van netto 14 mio EUR en (iii) de terugbetaling op vervaldag van een obligatie ten belope van 30,00 mio EUR.

95,07% 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 2021 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-afgedekte gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 44,83 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor verwachtingen op datum van dit verslag, alsook de bancaire marge. De vennootschap heeft 5 obligatieleningen uitgegeven:

- 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%.
- 30 mio EUR uitgegeven op 9 december 2020 met een looptijd van 5 jaar, aan een rentevoet van 1,991%.
- 16 mio EUR uitgegeven op 26 maart 2021 met een looptijd van 8 jaar, aan een rentevoet van 2,897%.

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 28,88 mio EUR op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarvan 27,68 mio EUR via resultaat zou worden genomen en 1,20 mio EUR rechtstreeks zou geboekt

worden op het eigen vermogen. Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van 27,15 mio EUR op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva waarvan 26,92 mio EUR via resultaat zou geboekt worden en 1,22 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 2021 bedraagt 3,82 jaar ten opzichte van 4,13 het jaar voordien. Op 30 september 2021 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 232,36 mio EUR. Dit is exclusief de backuplijnen voor het Commercial Paper programma ten belope van 100 mio EUR. De beschikbare kredietlijnen bedragen aldus 132,36 mio EUR.

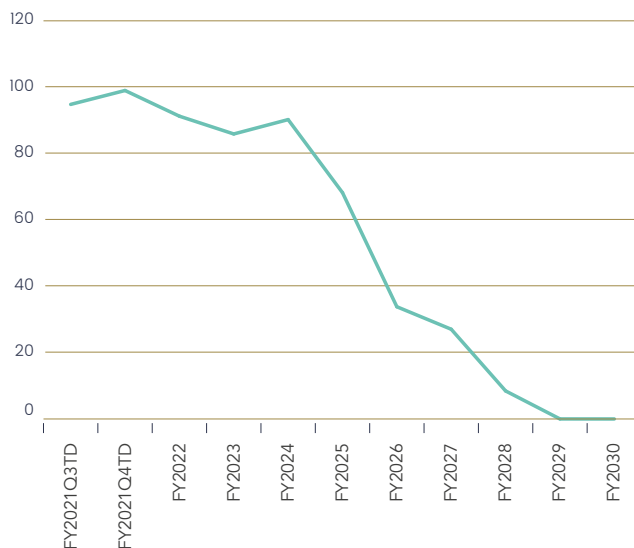
Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen - exclusief interestlasten

(in duizenden €)	30.09.21	31.03.21
Tussen één en twee jaar	104 706	103 530
Tussen twee en vijf jaar	460 324	404 028
Meer dan vijf jaar	211 779	254 853

Opdeling volgens de maturiteit van de toekomstige intrestlasten (in duizenden €)	30.09.21			30.09.20		
	Verbonden aan financierings- instrumenten	Verbonden aan indeckings- instrumenten	Totaal	Verbonden aan financierings- instrumenten	Verbonden aan indeckings- instrumenten	Totaal
Op minder dan één jaar	12 639	5 123	17 762	12 902	6 357	19 259
Tussen één en vijf jaar	41 135	16 697	57 831	40 164	22 285	62 449
Op meer dan vijf jaar	2 937	854	3 791	5 990	5 195	11 185
Totaal	56 710	22 674	79 384	59 056	33 837	92 893

Reconciliatie tussen wijzigingen in de financiële schulden en het geconsolideerd kasstroomoverzicht

	31.03.21	+ Cash flows	+ non cash wijzigingen	30.09.21
Financiële schulden	892 091			911 512
Kredietinstellingen	687 007	46 368		733 375
Financiële leasing	2 706		287	2 993
Obligaties	205 084	-30 000	59	175 144



De gewogen gemiddelde kost van de schulden van Retail Estates bedraagt 2,02% voor het eerste semester van 2021, met inbegrip van kredietmarges en de kost van hedginginstrumenten. Gedurende het boekjaar 2020-2021 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,08% (zie jaarverslag 2020-2021). De Interest Cover Ratio (=netto huuropbrengsten/netto intrestkosten) is gelijk aan 6,07 voor de eerste jaarhelft van 2021-2022 tegenover 4,84 voor het volledige boekjaar 2020-2021. Retail Estates heeft met haar banken een covenant dat deze interest cover ratio minstens 2 dient te bedragen.

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 95,07% op 30 september 2021 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,63 jaar.

SCHULDGRAAD

BIJLAGE 4

De schuldgraad bedraagt 52,93% ten opzichte van 52,18% op 31 maart 2021. De stijging is vooral het gevolg van de bijkomende opname van kredieten voor de uitbetaling van het dividend. Principeel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60% af met betrekking tot de schuldgraad.

Berekening schuldgraad (in duizenden €)	30.09.21	31.03.21
Verplichtingen	962 429	954 785
Uit te sluiten:	31 755	34 931
I. Langlopende verplichtingen	21 224	25 216
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	21 224	25 216
Uitgestelde belastingen		
II. Kortlopende verplichtingen	10 531	9 715
Voorzieningen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Overlopende rekeningen	10 531	9 715
Totale schuldenlast	930 674	919 854
Totaal activa	1 758 367	1 763 008
Toegelaten afdekkingsinstrumenten op het actief		-
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio	1 758 367	1 763 008
SCHULDGRAAD	52,93%	52,18%

FINANCIËLE INSTRUMENTEN
BIJLAGE 5

Samenvatting van financiële instrumenten			30.09.21		31.03.21	
op afsluitdatum (in duizenden €)	Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
I. Vaste activa						
Vorderingen financiële leasing	C	2	1 030	1 030	1 030	1 030
Leningen en vorderingen	A	2	2 921	2 921	2 418	2 418
II. Vlottende activa						
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2	6 871	6 871	20 165	20 165
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2	2 234	2 234	3 681	3 681
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans			13 056	13 056	27 295	27 295
I. Langlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2	776 808	811 431	762 411	797 964
Overige langlopende verplichtingen	A	2				
Overige financiële verplichtingen	C	2	21 224	21 224	28 957	28 957
II. Kortlopende verplichtingen						
Rentedragende verplichtingen	A	2	131 711	131 711	129 680	129 680
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A/C	2/3	19 162	19 162	25 057	25 057
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans			948 905	983 528	946 105	981 658

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 handels-schulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie.

Retail Estates heeft op 30 september 2021 488,68 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 419,84 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. 95,07 % 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 rentevoet aan boekwaarde en in reële waarde, 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 €)	30.09.21		31.03.21	
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	419 837	454 460	425 477	461 030

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 3,63 mio EUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft 0,13 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 3,50 mio EUR op de variatie in de reële waarde voor de periode 1 april 2021 tot 30 september 2021. 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 €)	30.09.21	31.03.21
Reële waarde van de financiële derivaten - Passief	-21 224	-25 216
Reële waarde van de financiële derivaten - Actief		
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	-21 224	-25 216

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		118 766	1 790	100%
Finsbury Properties nv		3 615	312	100%
Inducom Invest nv		3 457		100%
Regreen nv		682	13	100%
Chicon d'Or nv		5 807		100%
Retail Estates Nederland nv		52 255	2 849	100%
Coöperatieve Leiderdorp Invest				100%
Cruquius Invest nv		72 178	2 714	100%
Spijkenisse Invest nv	10 250	42 639	1 614	100%
Heerlen I invest nv		58 324	2 111	100%
Heerlen II Invest nv		53 188	2 114	100%
Retail Estates Middelburg Invest nv		29 952	1 139	100%
Breda I Invest nv		36 811	1 423	100%
Breda II Invest nv		22 349	861	100%
Naaldwijk Invest nv		18 568	860	100%
Zaandam Invest nv		22 570	886	100%
Osbroek Invest nv		64 489	2 534	100%

1 Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (30.09.2021).

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 Chicon d'Or 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 2021

INLEIDING

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen op 30 september 2021 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.

Sint-Stevens-Woluwe, 19 november 2021

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren cva
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN HET AANDEEL



VERSLAG VAN HET AANDEEL

O1	OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES	50
O2	MARKTKAPITALISATIE	51
O3	DIVIDEND EN RENDEMENT	52
O4	FINANCIËLE KALENDER	53

”

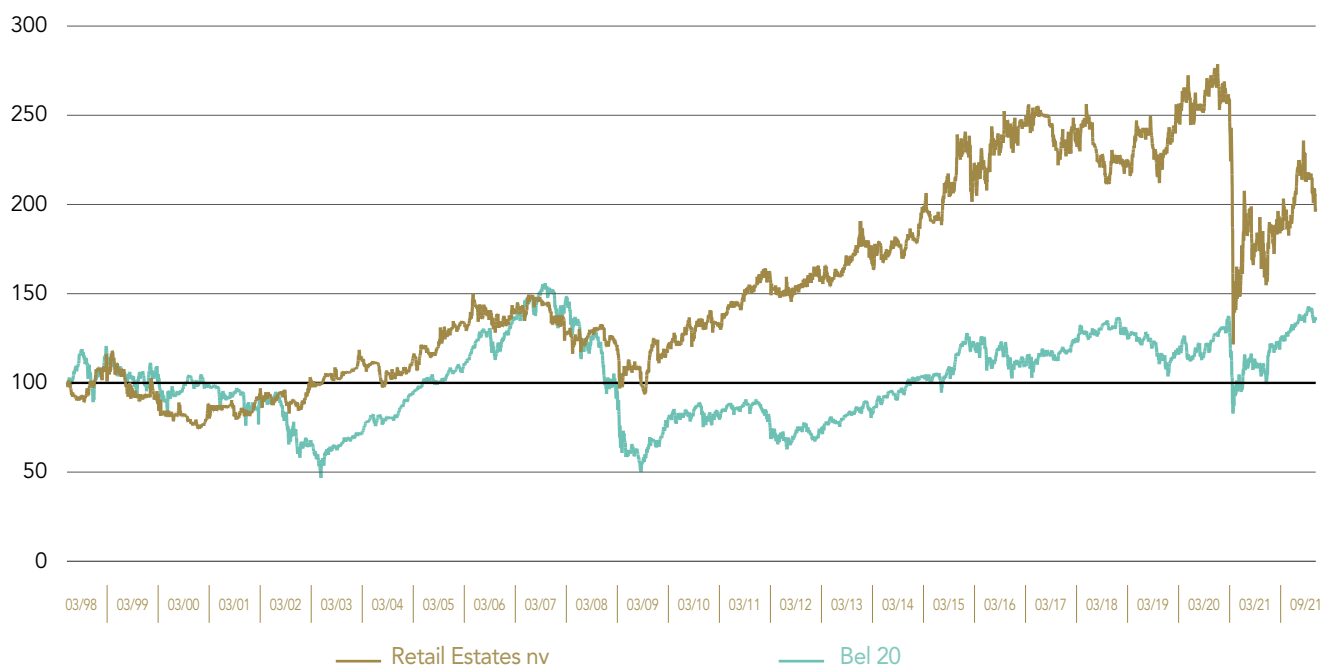
Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2021-2022 schommelde de beurskoers van Retail Estates tussen 58,20 EUR en 75,8 EUR.”

1. OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2021-2022 schommelde de beurskoers tussen 58,20 EUR en 75,8 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 100,44% en de BEL 20 met 39,70%. De gemiddelde slotkoers van het afgelopen semester bedraagt 67,34 EUR.

RETAIL ESTATES NV - BEL 20



2. MARKTKAPITALISATIE

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext. De marktkapitalisatie bedraagt 800,48 mio EUR op 30 september 2021.



3. DIVIDEND EN RENDEMENT

De nettoactiefwaarde (EPRA NTA) van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 64,19 EUR.

De evolutie van de nettoactiefwaarde is voornamelijk te verklaren de uitkering van het dividend over het boekjaar 2020-2021 anderszids.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €)	30.09.21	31.03.21	30.09.20
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ¹	62,84	63,81	60,83
EPRA NTA	64,19	65,53	63,19
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	67,87	66,43	66,13
Brutodividend		4,50	
Roerende voorheffing (30%)		1,35	
Nettodividend		3,15	
Beurskoers op afsluitingsdatum	63,20	58,40	55,60

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

RETAIL ESTATES NV - EPRA NTA - IFRS NAW



4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2021-2022	21 februari 2022
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2021-2022	23 mei 2022
Algemene vergadering	18 juli 2022
Ex-coupon datum dividend	25 juli 2022
Betaalbaarstelling dividend	27 juli 2022



WAS TIJDE OP DE DAG



VASTGOEDVERSLAG

O1	VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	57
O2	TOELICHTINGEN	60
O3	HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS	61
O4	ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW	62
O5	GEOGRAFISCHE ONDERVERDELING	63

” Tot op heden is de perifere detailhandelmarkt gespaard gebleven van de huurprijsdalingen en verhoogde rendementsvereisten die de binnenstedelijke markt treffen. ”



Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op zorgvuldig uitgekozen locaties wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven.”

INLEIDING

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels' en 'retailparken'. Op 23 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op

30 september 2021 bestaat uit 988 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 1.176.886 m². De reële waarde bedraagt 1.725,16 mio EUR.

1. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

WAARDERING PER 30 SEPTEMBER 2021

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 2021 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 2021 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 heeft op 30.09.2021 een investeringswaarde (incl. correcties)

van 586,05 mio EUR en een reële waarde van 571,76 mio EUR. De investeringswaarde is gestegen met 0,70% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Retail Estates een rendement van 6,21%.

De portefeuille van Immobilière Distri-Land NV heeft op 30.09.2021 een investeringswaarde (incl. correcties) van 19,76 mio EUR en een reële waarde van 19,27 mio EUR. De investeringswaarde is gedaald met 0,08% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een rendement van 6,91%.

De portefeuille van Finsbury Properties NV heeft op 30.09.2021 een investeringswaarde (incl. correcties) van 3,71 mio EUR en een reële waarde van 3,62 mio EUR. De investeringswaarde is gedaald met 0,02% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit geeft Finsbury properties een rendement van 6,82%."

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE België van 30 september 2021 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 649,82 mio EUR en de reële waarde op 633,97 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 41,78 mio EUR wat een brutorendement van 6,40% vertegenwoordigt."

VERSLAG VAN STADIM

Het verslag van Stadim van 30 september 2021 heeft betrekking op een semi-logistiek complexen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 5,23 mio EUR en de reële waarde op 5,10 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een markthuur van 0,32 mio EUR, wat een brutorendement van 6,13% vertegenwoordigt.

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 2021 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 422,63 mio EUR en de reële waarde op 390,98 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 29,29 mio EUR, wat een brutorendement van 6,93% vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN CBRE NL

Het verslag van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. van 30 september 2021 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen in Nederland. In dit verslag staat onder andere de waardebepaling van de Retail Estates portefeuille.

Voor het bepalen van de marktwaarde van de onroerende goederen van Retail Estates nv 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 42,45 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een bruto huurincasso van 3,68 mio EUR wat een Bruto Aanvangs Rendement van 7,95% vertegenwoordigt.

VERSLAG VAN COLLIERS NL

Het verslag van Colliers International Valuations B.V. van 30 september 2021 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen in Nederland. In dit verslag staat onder andere de waardebepaling van de Retail Estates portefeuille.

Voor het bepalen van de marktwaarde van de onroerende goederen van Retail Estates nv 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 investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 43,00 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een bruto huurincasso van circa 3,27 mio EUR wat een Bruto Aanvangs Rendement van 7,60% vertegenwoordigt.



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 HUURDERS

VERDELING OP BASIS VAN OPPERVLAKTE

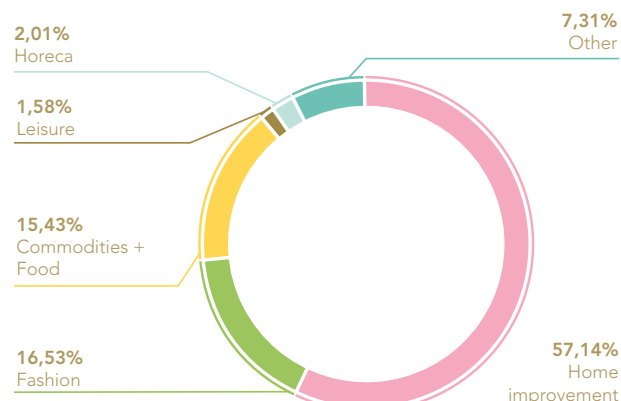
Het aandeel van huurders in de categorie "home improvement" (57,14%) is stabiel gebleven in vergelijking met afgelopen boekjaar (57,11%). Samen met de sector van "Commodities and food" maken deze 72,57% uit van de verhuurde oppervlakte. De huurders binnen deze sectoren zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn en ook in mindere mate gevoelig zijn voor e-commerce. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor al deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat een waardeinstijging 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 (Fashion) (16,53% per 30 september 2021 ten opzichte van 17,59% per 31 maart 2021) is licht gedaald.

VERDELING OP BASIS VAN HUURINKOMSTEN

Als we deze verdeling maken op basis van contractuele huren daalt het aandeel van "Andere" (1,86%), 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 en de leegstaande units. De aandelen van de andere categorieën (Home improvement (59,13%), Commodities and food (16,03%) en kleding en schoenen (19,68%)) nemen in beperkte mate toe.

HANDELSACTIVITEITEN VAN DE HUURDERS¹



¹ De taartdiagrammen 'handelsactiviteit van de huurders' en 'type gebouw' geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 30 september 2021.

4. ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW

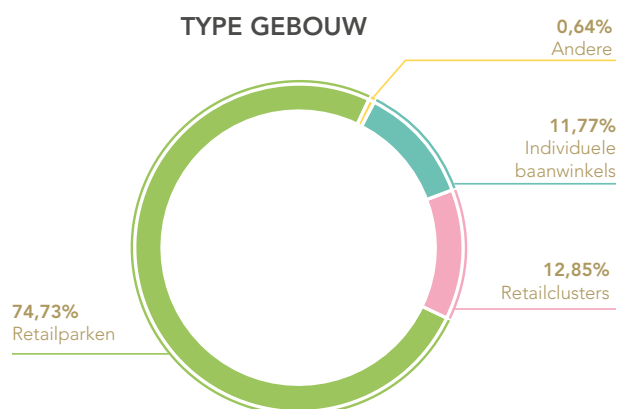
Individuele baanwinkels zijn individuele winkelpanden die langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van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

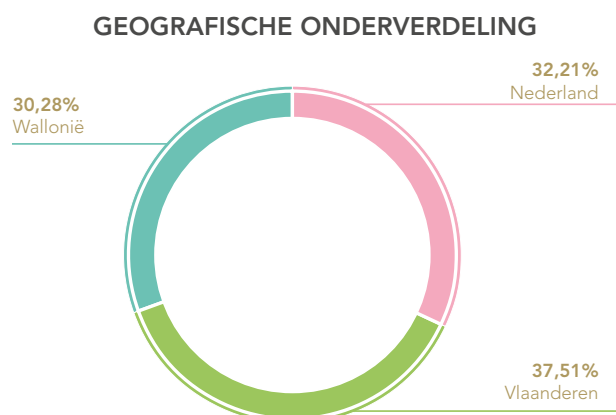


”

Op 30 september
2021 bedraagt de
bezettingsgraad
97,61%.”



5. GEOGRAFISCHE ONDERVERDELING



Aantal panden per vennootschap 30.09.21

Retail Estates	686
Retail Warehousing Invest	30
Finsbury Properties	10
Chicon d'Or	1
Distriland NV	10
Breda I Invest	16
Breda II Invest	12
Cruquius Invest	28
Heerlen I Invest	22
Heerlen II Invest	27
Naaldwijk Invest	20
Osbroek Invest	28
Retail Estates Middelburg Invest	14
Retail Estates Nederland	41
Spijkenisse Invest	28
Zaandam Invest	15
Totaal aantal panden	988

SAMENVATTING KERNCIJFERS PORTEFEUILLE

RETAIL ESTATES	30.09.21	31.03.21
Geschatte reële waarde ¹ (in €)	1 725 158 874	1 661 753 000
Rendement (investeringswaarde) ²	6,54%	6,53%
Contractuele huurprijzen (in €)	116 150 119	112 317 786
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (in €)	118 693 644	114 371 781
Totaal verhuurbare oppervlakte in m ²	1 176 886	1 136 492
Aantal panden	988	969
Bezettingsgraad	97,61%	97,92%
Totaal m ² in ontwikkeling	1 067	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 2021.

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)

modemakers
merken en meer



DIVERSEN

- | | | |
|----|---|----|
| O1 | LEXICON – ALGEMEEN | 67 |
| O2 | LEXICON –
ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN | 69 |

”

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de huurprijsniveaus om de rentabiliteitsverwachtingen van Retail Estates nv en zijn huurders op lange termijn te blijven verzoenen.”



”

Retail Estates nv
beschikt over een
uitgesproken ervaring
in de ontwikkeling op
bestelling van nieuwe
winkelpanden voor
zijn huurders.”

1. LEXICON - ALGEMEEN

A

AANSCHAFFINGSWAARDE

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

B

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.

C

CONTRACTUELE HUREN

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31 maart 2021 vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

D

DIVIDENDRENDEMENT

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

E

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.

F

FILIAALBEDRIJVEN

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

G

GESCHATTE INVESTERINGSWAARDE

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

GVV-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 2 juni 2021.



IFRS-NORMEN

De 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. Voorbeelden: 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 (Netto Actief Waarde): 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 PRESTATIEMAATSTAVEN

BEGRIPPENLIJST

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Doel
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva).	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Resultaat op de portefeuille	Het 'Resultaat op de portefeuille' omvat volgende elementen: - 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'; - 'Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa'; - 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'; en - 'Ander portefeuilleresultaat'.	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
Gewogen gemiddelde interestkost	De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	Het eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.	Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.

RECONCILIATITABELLEN

OPERATIONELE MARGE

(in duizenden €)	30.09.21	30.09.20
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	48 558	43 330
Nettohuurresultaat (B)	57 385	49 823
Operationele marge (A/B)	84,62%	86,97%

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

(in duizenden €)	30.09.21	30.09.20
Financieel resultaat (A)	-5 800	-14 093
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	3 626	-3 874
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-9 426	-10 219

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

(in duizenden €)	30.09.21	30.09.20
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	473	91
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	3 391	-3 210
Ander portefeuilleresultaat (D)	-699	124
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	3 165	-2 993

GEWOGEN GEMIDDELDE INTERESTKOST

(in duizenden €)	30.09.21	30.09.20
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	9 459	10 244
Andere kosten van schulden (B)*	408	524
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	892 225	940 265
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C***	2,02%	2,06%

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

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 0,9821.

*** Pro rata half jaar

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

(in duizenden €)	30.09.21	31.03.21
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	795 938	808 223
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B) (vorige boekjaren)	-70 918	-63 203
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)' (lopend boekjaar)	-336	
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	-21 553	-25 678
Vooropgesteld brutodividend (D)	29 131	55 729
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	12 665 763	12 665 763
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-B'-C-D)/E)	67,87	66,43

BRUTORENDEMENT

(in duizenden €)	30.09.21	30.09.20
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	116 150	117 050
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder projectontwikkelingen) (B)*	1 776 461	1 769 875
Brutorendement (A/B)	6,54%	6,61%

* 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

	Definities	Doel	30.09.21		31.03.21	
			EUR/ 1000	EUR per aandeel	EUR/ 1000	EUR per aandeel
EPRA NRV	Veronderstelt dat de vennootschap nooit activa verkoopt en vertegenwoordigt de waarde die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen.		885 829	69,94	903 837	71,36
EPRA NTA	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, wat leidt tot bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	De EPRA NAV-set met metrische gegevens past de NAV aan volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	813 018	64,19	829 935	65,53
EPRA NDV	Vertegenwoordigt de waarde van de aandeelhouders in een vervreemdingsscenario, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend voor de volledige omvang van hun verplichting, na aftrek van daaruit mogelijk voortvloeiende belastingen.		761 315	60,11	772 670	61,00

	Definities	Doel	30.09.21		30.09.20	
			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.	37 426	2,95	31 509	2,49

			30.09.21	30.09.20
	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.	6,62%	6,75%
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.	6,62%	6,75%
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.	2,14%	2,70%
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.	13,51%	14,60%
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.	13,08%	13,96%

EPRA resultaat	30.09.21	30.09.20
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	44 218	24 641
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 391	-3 210
Ander portefeuilleresultaat	-699	124
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	473	91
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3 626	-3 874
Aanpassingen voor minderheidsbelangen		
EPRA resultaat (groepsaandeel)	37 426	31 509
Verwaterd EPRA resultaat (groepsaandeel)		
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	2,95	2,49
Verwaterd EPRA resultaat (EUR/aandeel) aandeel (groepsaandeel)		

	30.09.21				31.03.21			
	EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
EPRA Netto Actief Waarden	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	795 938	795 938	795 938	795 938	808 223	808 223	808 223	808 223
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	62,84	62,84	62,84	62,84	63,81	63,81	63,81	63,81
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	795 938				808 223			
Uit te sluiten:								
Reële waarde van de financiële instrumenten	-21 553	-21 553	-21 553	/	-25 678	-25 678	-25 678	/
Uitgestelde belastingen		2 916	2 916	/		2 413	2 413	/
Goodwill volgens balans		0	0	0		/		
Immateriële vaste activa	/	/	1 598	/	/	/	1 553	/
Toe te voegen:								
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	/	/	/	-34 623	/	/	/	-35 553
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	/	0		/	/	0	0	/
Overdrachtsbelastingen	/	71 254		/	/	72 349		/
EPRA maatstaf (groepsaandeel)	817 491	885 829	812 977	761 315	833 901	903 837	829 935	772 670
EPRA maatstaf (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	64,54	69,94	64,19	60,11	65,84	71,36	65,53	61,00

		30.09.21	30.09.20
EPRA Netto Initieel Rendement		EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		1 725 159	1 722 277
Transactiekosten		71 013	60 770
Investeringswaarde		1 796 172	1 783 046
Vaste activa in aanbouw		21 971	31 267
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	B	1 774 201	1 751 779
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		118 694	119 473
Vastgoedkosten		-1 243	-1 279
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	117 450	118 195
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	C	117 450	118 195
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	A/B	6,62%	6,75%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	C/B	6,62%	6,75%

		30.09.21	31.03.21
EPRA Huurleegstand		EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		2 544	3 157
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		118 694	117 126
EPRA Huurleegstand		2,14%	2,70%

EPRA Cost Ratio	30.09.21	30.09.20
	EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten	3 103	2 865
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-84	2 121
Te betalen huren op gehuurde grond	243	103
Vastgoedkosten	4 694	2 587
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond	-243	-103
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	7 712	7 573
Leegstandskosten	-247	-332
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	7 465	7 241
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	57 089	51 866
	%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	13,51%	14,60%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	13,08%	13,96%



”

AWARDS

Retail Estates werd opnieuw opgenomen in het EPRA jaarverslag Survey en kreeg een gouden award. Voor het jaarverslag 2020-2021 kreeg

Retail Estates ook de “most improved award” van EPRA voor zijn duurzaamheidsverslag en ontving het ook het sBPR-label “zilver”. ”



„ Investeringsen in perifeer winkelvastgoed hebben in de loop van de voorbije jaren door een strikter vergunningsbeleid van de overheid, door het sterk beperkt aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties en door het constante hoge niveau van de vraag, aan aantrekkelijkheid gewonnen. „

INLICHTINGENFICHE

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap ("GW") 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 cvba – Woluwegarden-Woluwedale 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 30.09.2021:	284.984.601,97 EUR
Aantal aandelen per 30.09.2021:	12.665.763
Algemene vergadering:	Voorlaatste maandag van de maand juli
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille per 30.09.2021:	Investeringswaarde 1.796,17 mio EUR - reële waarde 1.725,16 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Stadim
Aantal panden per 30.09.2021:	988
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities en De Groef Petercam

BESCHIKBAARHEID VAN HET FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG

Dit financieel halfjaarverslag is opgesteld in het Nederlands.

Retail Estates nv heeft de vertaling en de overeenstemming tussen de officiële Nederlandstalige versie en de Franstalige en Engelstalige versie gevalideerd en is ook verantwoordelijk voor de vertalingen. In geval van contradictie tussen de Nederlandstalige en de Franstalige of Engelstalige versie, primeert de Nederlandstalige versie. Verder is er, louter ter informatie, via de website van Retail Estates nv (www.retailestates.com) een elektronische versie van dit financieel halfjaarverslag beschikbaar. De overige informatie op de website van Retail Estates nv maakt geen deel uit van dit financieel halfjaarverslag.





**RETAIL
ESTATES**

Openbare GVV-SIR publique

Industrielaan 6 - B- 1740 Ternat
T. +32 (0)2 568 10 20
F. +32 (0)2 581 09 42

info@retailestates.com

www.retailestates.com