



Persbericht

Ternat, 21 februari 2022

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

DERDE KWARTAAL 2021-2022¹ (afgesloten per 31.12.2021)

Netto huurresultaat van 86,32 mio EUR.

EPRA Resultaat² van het derde kwartaal van het boekjaar 2021-2022 bedraagt 56,21 mio EUR.

De EPRA winst per aandeel³ bedraagt 4,40 EUR. Een stijging van 16,09% t.o.v. de EPRA winst per aandeel van 3,79 EUR over de vergelijkbare periode van het boekjaar 2020-2021 en een stijging van 4,49% t.o.v. de EPRA winst per aandeel van 4,21 EUR over de vergelijkbare periode van het boekjaar 2019-2020 (pré-corona).

Reële waarde van de vastgoedportefeuille⁴ bedraagt op 31 december 2021 1.755,52 mio EUR. Belangrijke waardestijging in Nederland.

Dividend: prognose 4,60 EUR bruto bevestigd.

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

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

³ Rekening houdend met de uitgifte op 14 oktober 2021 van 560.689 aandelen in het kader van een verhoging door een inbreng in natura. Deze aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2021.

⁴ Inclusief grondreserves en projecten in uitvoering.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET DERDE KWARTAAL 2021-2022

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad⁵

Het netto huurresultaat bedraagt voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 86,32 mio EUR, wat een stijging vertegenwoordigt van 10,46 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode in het vorige boekjaar 2020-2021. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de gedeeltelijke kwijtschelding van huurbedragen tijdens de coronacrisis en door de extra huurinkomsten van investeringen in het boekjaar 2020-2021.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2021 97,71% ten opzichte van 96,29% op 31 december 2020.

1.2. Reële waarde⁶ vastgoedportefeuille: sterke stijging in Nederland

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedraagt op 31 december 2021 1.755,52 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 38,28 mio EUR (+2,23%) 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 de eerste drie kwartalen alsook de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 13,24 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door een algehele waardestijging van zowel de Belgische als de Nederlandse vastgoedportefeuille die beide gedragen worden door een sterke verhuur- en investeringsmarkt. Deze beweging is nooit echt stilgevallen tijdens de voorbije twee jaren in de coronaperiode maar is eind 2021 versneld door de veerkracht die de sector getoond heeft. In het bijzonder was dit in Nederland zichtbaar: op dit gedeelte van de portefeuille die een reële waarde heeft van 479,47 mio EUR werd door yieldcompressie een aanzienlijke meerwaarde ten bedrage van 12,21 mio EUR vastgesteld.

Per 31 december 2021 bestaat de vastgoedportefeuille uit 1.003 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.192.645 m².

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁶ Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de (hypothetische) mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2020-2021).

1.3. Arbitrage binnen vastgoedportefeuille

Retail Estates speelt in op de relatief hoge prijzen die door private beleggers betaald worden voor solitaire winkelpanden door selectief een aantal panden te verkopen en zo het beheer van de vastgoedportefeuille te vereenvoudigen en via de herinvestering van de verkoopopbrengsten de kwaliteit van de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Los van de verkoop van het retailpark te Lommel, waarvan de opbrengst herbelegd werd in nieuwe aankopen⁷ werden 9 solitaire winkels verkocht. Deze zijn gelegen te Balen (2), Veurne (2), Montignies-sur-Sambre (1), Binche (1), Zaventem (1 retail unit en 2 appartementen), Geraardsbergen (1) en Brugge (1). De totale verkoopopbrengst van deze verkopen bedroeg 11,72 mio EUR. Deze werd geherinvesteerd in de bouw van een nieuw winkelpand te Brugge (X²0), de speculatieve aankoop van een opslagplaats te Kampenhout, de plaatsing van zonnepanelen op winkelparken in respectievelijk Hasselt en Heerlen (Nederland) en diverse verbeteringswerken aan winkelpanden.

Op de bovengenoemde transacties werd een winst geboekt van 0,27 mio EUR.

2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Met uitzondering van de evoluties gerelateerd aan COVID 19⁷ zijn er geen significante gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden na 31 december 2021.

3. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2021

3.1 EPRA resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 31 december 2021 tot 56,21 mio EUR tegenover 47,91 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2020-2021. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2021, zijnde 12.784.017. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 4,40 EUR op 31 december 2021, ten opzichte van 3,79 EUR op 31 december 2020. De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 4,60 EUR bruto per aandeel.

3.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (0,27 mio EUR), de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (13,24 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (-1,19 mio EUR) en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (9,20 mio EUR), bedraagt 77,74 mio EUR per 31 december 2021.

⁷ Zie persmededeling van 17 januari 2022.

3.3. Gegevens per aandeel

	31.12.2021	31.03.2021
Aantal aandelen in omloop	13.226.452	12.665.763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12.784.017	12.652.011
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS	65,44	63,81
EPRA NTA	66,38	65,53
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	68,58	66,43
	31.12.2021	31.12.2020
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	4,40	3,79
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	4,25	3,78

3.4. Schuldgraad

Per 31 december 2021 bedraagt de schuldgraad 50,42%, ten opzichte van 52,18 % op 31 maart 2021. De daling in de richting van het tegen 31 maart 2022 gewenste niveau van 50% is versneld door de kapitaalsverhoging ten belope van 35,86 mio EUR die in oktober 2021 gerealiseerd werd en de waardeinstijging die op de vastgoedportefeuille werd vastgesteld⁸.

Inzake de indekking van de renterisico's zet Retail Estates sinds 24 jaar haar beleid door van maximale indekking. Op 31 december 2021 bedroeg de gemiddelde intrestvoet 1,98% gekoppeld aan een rente indekking van 91% per 31 december 2021 en gemiddeld 94,65 % in de 3 volgende jaren. De sluipende rentestijging heeft wel de negatieve waarde van de rente indekkingsinstrumenten doen smelten van -25,68 mio EUR per 31 maart 2021 naar -15,56 mio EUR per 31 december 2021.

⁸ Zie persmededeling van 6 oktober 2021.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2021-2022	23 mei 2022
Algemene vergadering	18 juli 2022
Ex-coupon datum dividend	22 juli 2022
Betalbaarstelling dividend	25 juli 2022

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifere winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

Per 31 december 2021 heeft Retail Estates nv 1.003 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.192.645 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2021 97,71 % ten opzichte van 97,07 % op 31 maart 2021.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2021 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.755,52 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Ternat, 21 februari 2022

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen

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

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

RETAIL ESTATES NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 B-1740 Ternat • RPR Brussel

BTW BE 0434 797 847 • T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com



IN RETAIL
WE TRUST