

**PERSBERICHT****Ternat, 22 februari 2021****TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR****DERDE KWARTAAL 2020-2021¹ (AFGESLOTEN PER 31.12.2020)**

NETTO HUURRESULTAAT VAN 75,87 MIO EUR.

EPRA RESULTAAT² VAN HET DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2020-2021 BEDRAAGT 47,91 MIO EUR (3,79 EUR PER AANDEEL). DALING TEN OPZICHTE VAN DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR BEPERKT TOT 3,73 MIO EUR OF 7,23%, ONDANKS DRIE MAANDEN VERPLICHTE SLUITING VAN DE BELGISCHE WINKELS.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE³ BEDRAAGT OP 31 DECEMBER 2020 1.730,68 MIO EUR. DERDE KWARTAAL OP RIJ DAALT DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NIET IN WAARDE, DIT IN CONTRAST MET ANDER WINKELVASTGOED.

DIVIDEND: PROGNOSE 4,40 EUR BRUTO BEVESTIGD. ZELFDE NIVEAU ALS HET DIVIDEND VAN VORIG JAAR ONDANKS DE CORONACRISIS.

ARBITRAGE BINNEN VASTGOEDPORTEFEUILLE MAAKT MIDDELEN VRIJ VOOR LOPENDE INVESTERINGEN.

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 Inclusief grondreserves en projecten in uitvoering.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET DERDE KWARTAAL 2020-2021

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad¹

Het netto huurresultaat bedraagt voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 75,87 mio EUR, wat een daling vertegenwoordigt van 4,24 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode in het vorige boekjaar 2019-2020. Deze daling is voornamelijk te verklaren door de coronacrisis maar kon grotendeels gecompenseerd worden door de extra huurinkomsten van investeringen in het afgelopen en het lopende boekjaar. Een bedrag van 1,85 mio EUR heeft betrekking op de gedeeltelijke kwijtschelding van huren betreffende de sluitingsperiode die in november 2020 viel. In het huurresultaat per 31 december 2020 zit nog geen effect van de verplichte winkelsluiting in Nederland verwerkt. Deze begon op 15 december 2020 en loopt, behoudens verlenging, tot en met 2 maart 2021. Retail Estates heeft 25 horeca huurders die zowel in België als in Nederland al geruime tijd gesloten zijn.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2020 96,29 % ten opzichte van 97,98 % op 31 december 2019. De daling is volledig toe te wijzen aan het effect van verschillende faillissementen van huurders in de Belgische portefeuille. De winkelpanden waarvan de huurovereenkomst plotseling werd beëindigd door de curatoren van de failliete bedrijven werden grotendeels zonder verlies van huurinkomsten onmiddellijk wederverhuurd. Voor 11 van de door faillissement vrijgekomen winkelpanden wordt nog een huurder gezocht of werden vergunningen aangevraagd voor een wederverhuuring binnen een ander winkelsegment. Er bestaat ondanks de herhaalde verplichte winkelsluiting toch een levende vraag naar winkelpanden, vooral door huurders uit de woninginrichtingssector en de voeding/verbruiksgoederen.

1.2. Reële waarde² vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedraagt 1.730,68 mio EUR op 31 december 2020, wat een stijging inhoudt van 68,92 mio EUR (+4,15%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2020 (1.661,75 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste drie kwartalen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en enkele strategische desinvesteringen.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt -3,22 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 2,19 mio EUR en de éénmalige afwaardering van de transactiekosten bij initiële waardering voor de aankoop van de retailparken in Den Bosch, Maastricht en het winkelpand in Duiven (-5,41 mio EUR).

Over de laatste drie kwartalen is de waardering van de portefeuille, bij een constante perimeter en dus abstractie makend van aankopen of verkopen tijdens het boekjaar, stabiel gebleven tot zelfs licht toegenomen. In tegenstelling tot andere segmenten van het winkelvastgoed is de perifere winkelvastgoed markt zeer stabiel. Het feit dat er geen algemene afwaardering op de waarde van de portefeuille heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de coronacrisis wordt voornamelijk verklaard door de telkens gunstige evolutie van het niveau van de huurincasso bij de heropening van de winkels alsook het blijvende appetijt van ondernemers en de vraag naar winkelpanden.

Per 31 december 2020 bestaat de vastgoedportefeuille uit 993 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.188.253 m².

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m²

² 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 2019-2020).

1.3. Arbitrage binnen vastgoedportefeuille

Retail Estates speelt, sinds de aanvang van het boekjaar, in op de hoge prijzen die op dit ogenblik in België door particuliere beleggers worden betaald voor solitaire winkelpanden. Bovendien verkocht ze in Nederland haar “edge-of-town”winkelpark in Alphen aan den Rijn aan een institutionele belegger voor 15,60 mio EUR¹. In het bijzonder werden in het voorbije kwartaal ook in België twee winkelpanden verkocht aan particuliere beleggers met een gezamenlijke verkoopopbrengst van 6,12 mio EUR. Het betreft een winkelpand te Deinze dat verhuurd is aan Hubo met een jaarlijks huurincasso van 0,29 mio EUR en een leegstaand winkelpand te Fléron dat voordien verhuurd was aan Orchestra aan een jaarlijkse huurprijs van 0,09 mio EUR.

Deze transacties leverden samen een meerwaarde van 1,72 mio EUR op ten opzichte van de fair value van deze winkelpanden zoals die geschat werd op 30 september 2020 door de vastgoeddeskundige.

De verkoopopbrengst, 21,68 mio EUR werd grotendeels geïnvesteerd in de aankoop van een winkelpand te Duiven (Nederland), de lopende nieuwbouwprojecten in Jambes-Namur (België) en Hognoul-Luik (België) evenals de herstructurering van retailparken te Roosendaal (Nederland) en Apeldoorn (Nederland).

Deze arbitrage maakt het voor Retail Estates mogelijk om haar portefeuille te optimaliseren zonder een bijkomende stijging van de schuldgraad tot gevolg te hebben.

2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Met uitzondering van de evoluties gerelateerd aan COVID 19 zijn er geen significante gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden na 31 december 2020.

3. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2020

3.1 EPRA resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 31 december 2020 tot 47,91 mio EUR tegenover 51,64 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2019-2020. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2020, zijnde 12.647.510. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 3,79 EUR op 31 december 2020, ten opzichte van 4,21 EUR op 31 december 2019.

3.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (1,82 mio EUR), de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-3,23 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (0,01 mio EUR) en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (-3,60 mio EUR), bedraagt 42,91 mio EUR per 31 december 2020.

3.3. Gegevens per aandeel

	31.12.2020	31.03.2020
Aantal aandelen in omloop	12.665.763	12.630.414
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12.647.510	12.359.942
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS	62,29	63,26
EPRA NAW	64,87	65,55
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	66,40	65,73
	31.12.2020	31.12.2019
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	3,79	4,21
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	3,78	4,09

3.4. Schuldgraad

Per 31 december 2020 bedraagt de schuldgraad 52,93%, ten opzichte van 53,10% op 31 maart 2020.

4. VOORUITZICHTEN – DIVIDEND PROGNOSE

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 4,40 EUR bruto per aandeel (3,08 EUR netto per aandeel), zijnde hetzelfde niveau als het dividend van het boekjaar 2019-2020 en dit ondanks de 3 maanden winkelsluiting in België en Nederland ten gevolge van de coronacrisis.

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

Verwacht wordt dat de onzekerheden die de consument ervaart bij het winkelen nog tot zeker eind 2021 een voordeel zullen opleveren voor de perifere winkellocaties.

5. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2020-2021	25 mei 2021
Algemene vergadering	19 juli 2021
Ex-coupon datum dividend	26 juli 2021
Betaalbaarstelling dividend	28 juli 2021

OVER RETAIL ESTATES NV

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

Per 31 december 2020 heeft Retail Estates nv 993 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.188.253 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2020 96,29% ten opzichte van 97,92% op 31 maart 2020.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2020 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.730.674.786,71 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, 22 februari 2021

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen

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

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



RETAIL ESTATES NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 B-1740 Ternat • RPR Brussel

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

info@retailestates.com • www.retailestates.com



**IN RETAIL
WE TRUST**