



# RETAIL ESTATES



## PERSBERICHT

Periodieke verklaring - Gereguleerde informatie  
Ternat, 20 november 2020

### HALFJAARRESULTATEN OP 30 SEPTEMBER 2020

STERKE RESULTATEN VAN HET TWEEDE KWARTAAL BEPERKEN AANZIENLIJK DE SCHADE OPGELOPEN DOOR DE WINKELSLUITINGEN IN HET EERSTE KWARTAAL.

DALING EPRA RESULTAAT T.O.V. VORIG BOEKJAAR BEPERKT TOT 2,26 MIO EUR. DEZE BEPERKTE DALING KOMT OVEREEN MET 2,10% VAN HET NETTOHUURRESULTAAT OVER HET AFGESLOTEN BOEKJAAR 2019-2020.

PERIFERE WINKELSECTOR DEED STERKE INHAALBEWEGING NA AFLOOP VAN DE LOCKDOWN.

WAARDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE STABIEL ONDANKS CORONAGOLF NA VOLLEDIG HERSTEL HUURINCASSO TOT PRE-CORONANIVEAU.

BELANGRIJK GEDEELTE WINKELPANDEN VAN FAILLIETE FNG GROUP (BRANTANO) OVERGENOMEN DOOR SECTORGENOTEN AAN ONGEWIJZIGDE HUURVOORWAARDEN.

HALFJAARVERSLAG 2020-2021 BESCHIKBAAR.

## **INLEIDING**

### **COVID 19 (CORONAVIRUS) – UPDATE**

Het coronavirus heeft met een tweede ongeziene golf aan besmettingen andermaal de detailhandel ontwricht in diverse Europese landen. Opnieuw zag de Belgische overheid zich genoodzaakt om een groot aantal non-foodzaken te verplichten hun deuren te sluiten voor zes weken gaande van 2 november 2020 tot en met 13 december 2020. De Nederlandse overheid hernieuwde haar vertrouwen in de handelaars en het publiek en ging niet over tot een landelijke sluiting maar gaf aan lokale overheden de bevoegdheid om dit lokaal alsnog te besluiten. Beide landen besloten evenwel om de horecazaken te sluiten.

De nieuwe lockdown treft in België gelukkig minder winkelpanden in de winkelportefeuille van Retail Estates dan de vorige in de maanden april en mei. Een bijkomend aantal winkels wordt immers als “essentiële” handelszaken beschouwd: zo werden DIY, persoonsverzorging, tuincentra e.a. niet tot sluiting gedwongen. Concreet betekent dit dat op haar portefeuille van circa 750 panden in België er 443 getroffen zijn i.p.v. 624 in de vorige ronde. Alle 25 horecazaken in België en Nederland werden eveneens getroffen. De huurincasso voor de periode 2 november tot en met 13 december 2020 m.b.t. de gesloten winkelpanden bedraagt pro rata temporis 5,83 mio EUR. Opnieuw zal Retail Estates trachten op individuele basis een akkoord te vinden met haar klanten over een billijke deling van de huurlast. Het is op heden te vroeg om daar een prognose over te formuleren. Bij de heropening van de winkels na de eerste lockdown is gebleken dat vele huurders door de ligging in de “coronavriendelijke” periferie en de sterke vraag naar woninginrichtingsartikelen een belangrijk gedeelte van hun omzetverlies konden goedmaken. Anderzijds hebben andere klanten met sterke aanwezigheid van seizoensartikelen in hun assortiment aanzienlijk margeverlies geleden; hierdoor gingen zij dan ook de nieuwe lockdown in met weinig reserves. De eventuele verlenging van de sluitingsperiode tot na Nieuwjaar zou in deze context belangrijke schade kunnen aanbrengen aan de detailhandel gezien de eindejaarsperiode voor vele handelaars van zeer groot belang is.

## A. HALFJAARRESULTATEN

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

#### 1.1. HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste semester van het boekjaar 49,82 mio EUR, wat een daling met 5,71% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2019-2020. Toen bedroeg het netto huurresultaat 52,84 mio EUR. De daling is te verklaren enerzijds door kortingen in het kader van COVID 19 (-5,86 mio EUR) en anderzijds door de aanleg van de provisie voor dubieuze debiteuren met 2,48 mio EUR vooral met betrekking tot de verschuldigde huur van FNG (Brantano) van het eerste kwartaal. Daarnaast is er ook een stijging van de huur ten opzichte van vorig jaar (+4,48 mio EUR) door de nieuwe investeringen van het huidige en vorige boekjaar. De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2020 97,10%, ten opzichte van 97,92% per 31 maart 2020 door een vertraging van de wederverhuringen als gevolg van de coronacrisis. De huurincasso herstelde zich bijna volledig in het tweede kwartaal. Ook Brantano betaalde haar huur/bezettingsvergoeding in deze periode.

#### 1.2 REËLE WAARDE<sup>1</sup> VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

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

Per 30 september 2020 bestaat de vastgoedportefeuille uit 1.004 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.193.401 m<sup>2</sup>.

#### 1.3. INVESTERINGEN<sup>2</sup> – WINKELPARKEN

##### Nederland

##### **AANKOOP RETAILPARK “DE BOSSCHE BOULEVARD”**

Op 7 april 2020 heeft Retail Estates het retailpark “De Bossche Boulevard” dat gelegen is in 's-Hertogenbosch (Nederland- provincie Noord-Brabant ), verworven. Dit retailpark is circa 50.000 m<sup>2</sup> groot en heeft een regionale aantrekkingskracht in een zone die binnen 20 minuten rijtijd circa 960.000 inwoners telt. De stad Den Bosch telt zelf 154.000 inwoners en levert de belangrijkste groep klanten. De klantenzone ligt midden in de driehoek Breda-Utrecht-Eindhoven. Deze regio vormt samen met de Randstad en de provincie Limburg het gebied waarin Retail Estates haar investeringen concentreert omwille van de sterke koopkracht en economische prestaties van deze regio.

De Bossche Boulevard telt 29 winkelruimten die allen verhuurd zijn, overwegend aan filiaalbedrijven zoals Praxis, Mediamarkt, Leen Bakker, Kwantum, Prenatal en X<sup>2</sup>O.

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

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

Het is een type van de nieuwste generatie waarin niet alleen volumineuze detailhandel maar ook elektro-, sport- en babyartikelen mogen verkocht worden. De nettohuur bedraagt 4,53 mio EUR wat een gemiddelde huur van 93 EUR per m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Dit bedrag ligt beneden het landelijk gemiddelde en de andere retailparken van Retail Estates in Nederland.

De investering bedraagt 68,70 mio EUR en de fair value berekend door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield bedraagt 65,42 mio EUR.

## **AANKOOP RETAILPARK BELVÉDÈRE MAASTRICHT (NEDERLAND PROVINCIE LIMBURG)**

Op 13 februari 2020 heeft Retail Estates een overeenkomst gesloten met het oog op de aankoop van het retailpark Belvédère (fase 1) dat opgericht werd in Maastricht. Het complex bestaat uit 7.850 m<sup>2</sup> winkelruimten die verdeeld zijn over vijf winkelruimten die allen verhuurd zijn aan filiaalbedrijven uit de woninginrichtingssector (o.a. Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright). Retail Estates heeft de gebouwen verworven op 2 juni 2020. Met de huurders werden huurovereenkomsten gesloten voor een looptijd van 10 jaar met opties tot verlenging van telkens 5 jaar. De investering bedraagt 10 mio EUR (excl. recupereerbare BTW) en levert een huurincasso van 0,66 mio EUR huur op. De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield heeft de fair value op 9,97 mio EUR vastgesteld.

Maastricht is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Limburg en is in de detailhandel gekend als één van de beste winkelgebieden van Nederland die met haar historisch centrum klanten aantrekt over de Nederlandse landsgrenzen. De stad zelf telt circa 121.000 inwoners en behoort tot de welvarende zone die zich uitstrekt van Amsterdam via de Randstad tot Zuid-Nederland waarin Retail Estates haar investeringen concentreert. De oprichting van het retailpark Belvédère kadert in het ruimere stadsontwikkelingsplan Belvédère waarbij de stad Maastricht overgaat tot de reconversie van buiten gebruikgestelde industriegebieden met een oppervlakte van circa 300 ha. Eerder werd in dit kader een belangrijk stuk industrieel erfgoed, de Sphinx-fabriek, omgebouwd tot een nieuwe stadswijk waarin ook detailhandel een plaats kreeg in de vorm van een filiaal van Loods 5, een grootschalige woninginrichtingswinkel. Het retailpark Belvédère daarentegen komt tot stand op een nieuwe bedrijvenzone die er kwam na afbraak van industriepanden. De stad Maastricht is één van de laatste Nederlandse steden die overging tot het vergunnen van een retailpark voor grootschalige detailhandel. Retail Estates beschouwt deze aankoop dan ook als een buitenkans die het totaal van haar retailparken in Nederland op 17 brengt.

## **FINANCIERING**

De financiering van deze aankopen is volledig gebeurd met de opbrengsten van de succesvolle uitgifte van een obligatielening van 75 mio EUR die Retail Estates eind december 2019 heeft afgerond.

### **1.4 VASTE ACTIVA IN AANBOUW**

Op 30 september 2020 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 31,27 mio EUR.

- De vennootschap investeert in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid (**Jambes**-België). Het betreft een forward-financing die de juridische vorm van een onroerende leasing heeft m.b.t. Brico Planit. De uitbreiding bestaat deels uit de oprichting van een nieuw pand en deels uit de renovatie van een bestaand pand met als resultaat een totale winkloppervlakte van 15.905 m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt op maat van Brico Planit gemaakt. De totale investering werd contractueel begrensd op 17,95 mio EUR. De investering zal gebeuren volgens het 'open boek' principe met een vooraf bepaald rendement van 6,50%. De uitvoering is gestart in september 2019. De realisatie wordt verwacht tegen april 2021.

- Een volledig nieuw retailpark wordt opgericht naast de bestaande IKEA van **Hognoul** (België). Het betreft vier winkelunits en een totale winkeloppervlakte van 5.672m<sup>2</sup>. De totale investering wordt geraamd op 10,37 mio EUR. Hiervan werd reeds 6,11 mio EUR uitgevoerd per 30 september 2020. Oplevering wordt verwacht in april 2021.

- Verder investeert de vennootschap in de vernieuwing van haar winkelpark in **Apeldoorn** (Nederland). De winkeloppervlaktes worden heringedeeld en de gevels worden vernieuwd. De goedgekeurde bouwaanvraag voor deze vernieuwing werd ontvangen. De totale verwachte investering wordt geraamd op 1,39 mio EUR. Hiervan werd reed 0,83 mio EUR uitgevoerd per 30 september.

Verder investeert de vennootschap in de herstructurering van haar winkelpark in **Roosendaal** (Nederland). De vergunningen voor deze vernieuwing werden bekomen en de commercialisatie werd opgestart. De totale investering wordt geraamd op 4,73 mio EUR. De realisatie wordt verwacht tegen januari 2021.

- In het kader van de CSR strategie investeert Retail Estates in de realisatie van een fotovoltaïsche zonnepaneelinstallatie op het dak van haar nieuw retail park in Hognoul. Er wordt een vermogen van 368 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks ruim 340 MWh aan groene stroom zullen produceren. Deze investering van 0,30 mio EUR zal ook de operationele kosten van de huurders ten goede komen. Retail Estates ontvangt hiervoor een jaarlijkse vergoeding. De oplevering van deze zonnepanelen installatie is voorzien in de lente van 2021.

## 1.5. DESINVESTERINGEN

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

## 1.6. KAPITAALVERHOGINGEN IN HET KADER VAN TOEGESTAAN KAPITAAL – KEUZEDIVIDEND

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op haar vergadering van 20 juli 2020 beslist om over het boekjaar 2019-2020 een keuzedividend uit te keren van 4,40 EUR bruto (3,08 EUR netto). In totaal werden 5,60% van de coupons nr. 28 ingebracht in ruil voor nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 20 augustus 2020 35.349 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 2,18 mio EUR<sup>1</sup>. Het beperkt succes is toe te schrijven aan de koersdaling ten gevolge van negatieve Covid 19 berichtgeving (in de inschrijvingsperiode) die een daling als gevolg had beneden de uitgifteprijs.

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

## 1.7. UPDATE FNG GROEP

Op 3 augustus 2020 werd het faillissement van de Belgische vennootschappen van de FNG-groep uitgesproken. Op het ogenblik van de faillissementsverklaring was Brantano met zijn verbonden vennootschappen huurder van 26 winkels die samen een huurincasso van 3,20 mio EUR vertegenwoordigen. Op vandaag werden 18 handelsfondsen overgedragen. 7 handelsfondsen werden overgedragen aan de groep Deichmann (Van Haren). De anderen werden overgedragen aan verschillende spelers binnen het fashion-segment. Deze 18 handelsfondsen vertegenwoordigen een totaal huurincasso van 2,32 mio EUR. De huurovereenkomsten werden overgedragen met effect op 1 oktober 2020 aan substantieel dezelfde voorwaarden (inclusief huurprijsniveaus) als voorheen. De huur van de maand juli werd betaald door Brantano. Voor de periode vanaf de datum van het faillissement tot teruggave van de winkelpanden door de curatele werd een bezettingsvergoeding (gelijk aan de huur) betaald.

## 2. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

### Halfjaarresultaten 30 september 2020: EPRA resultaat van de Groep<sup>1</sup> daalt met 6,69% ten opzichte van 30 september 2019 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.722,28 mio EUR

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

Het **nettohuurresultaat** is gedaald van 52,84 mio EUR naar 49,82 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan de kwijtschelding van gemiddeld één maand huur voor de winkels die omwille van de COVID 19 pandemie, verplicht hun deuren hebben moeten sluiten. In totaal werd er voor 5,86 mio EUR huur kwijtgescholden. Deze kwijtschelding wordt niet volledig gecompenseerd door de bijdrage van de winkelpanden die in de loop van het vorige boekjaar aangekocht werden en dit boekjaar voor het eerst 100% bijdragen, alsook door de nieuwe investeringen in Nederland die bijdragen aan het resultaat. Ten opzichte van 30 september 2019 groeide de vastgoedportefeuille met 82,44 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2020 groeide de portefeuille met 60,52 mio EUR.

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

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

Het resultaat uit de **verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,09 mio EUR op een totale verkoop van 5,09 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" in het halfjaarverslag.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt -3,21 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 1,56 mio EUR en de afwaardering van de transactiekosten bij initiële waardering voor de aankoop van de retailparken in Den Bosch en Maastricht (-4,77 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt 0,12 mio EUR.

Het **financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -10,22 mio EUR. De netto-intrestkosten bedragen -10,24 mio EUR en stijgen met 0,71 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De intrestlasten zijn gestegen door het opnemen van bijkomende financiering. Deze impact wordt echter gecompenseerd door de daling van de gemiddelde intrestvoet. De gemiddelde intrestvoet is gedaald naar 2,06 % ten opzichte van 2,14% per 30 september 2019. De stijging van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva is tevens het gevolg van de wijziging in de reële waarde van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het **EPRA resultaat** bedraagt per 30 september 2020 31,51 mio EUR ten opzichte van 33,77 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2019-2020. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA winst van 2,49 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 2,79 EUR per 30 september 2019 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

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

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

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

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

### 3. VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel die hieraan gevoelig is, is dus onzeker. De nieuwe lockdown maatregelen van de Belgische regering treft 468 non-food winkels en horecazaken in de portefeuille. Deze dienen hun deuren te sluiten van 2 november 2020 tot 13 december 2020. Het risico bestaat dat deze periode verlengd wordt.

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 4,40 EUR bruto per aandeel (3,08 EUR netto per aandeel) indien de lopende winkelsluitingen in België in de periode tot het einde van het boekjaar op 31 maart 2021 niet langer dan 2 maanden duren.

### 4. TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

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

## 5. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

### 5.1 Verkoop winkelpark Alphen aan den Rijn (Nederland)

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

### 5.2 WCO aanvraag Mega World NV en Piocheur NV

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

Op dit ogenblik is er een betalingsachterstand van drie maanden huur (0.26 mio EUR), voor de maanden september, oktober en november 2020 (voor deze periode werden concerngaranties verleend door de BV Mirage Retail Group). Retail Estates gaat er van uit dat de tien winkelpanden die de groep Piocheur/Mega World huurt, binnen redelijke termijn herverhuurbaar zijn.

### 5.3 COVID-19

Zie algemene toelichting in de inleiding.

## DIVERSEN

### 1. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2020-2021	22 februari 2021 (vóór opening beurs)
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2020-2021	24 mei 2021 (vóór opening beurs)
Algemene vergadering	19 juli 2021
Ex coupon datum dividend	26 juli 2021
Betalbaarstelling dividend	28 juli 2021

### 2. HALFJAARVERSLAG 2020-2021 BESCHIKBAAR

Het halfjaarverslag 2020-2021 is beschikbaar via de [website](http://www.retailstates.com) van Retail Estates nv (www.retailstates.com).



## BIJLAGEN

### 1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)

	30.09.20	30.09.19
Huurinkomsten	51.968	52.883
Met verhuur verbonden kosten	-2.146	-41
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>49.823</b>	<b>52.842</b>
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.520	5.509
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.442	-6.206
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-119	-25
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>48.782</b>	<b>52.119</b>
Technische kosten	-435	-2.055
Commerciële kosten	-298	-399
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-332	-270
Beheerskosten vastgoed	-1.517	-1.407
Andere vastgoedkosten	-5	-5
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.587</b>	<b>-4.136</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>46.195</b>	<b>47.983</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-2.865	-2.774
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
<b>Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille</b>	<b>43.330</b>	<b>45.208</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	91	38
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.210	495
Ander portefeuilleresultaat	124	144
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>40.335</b>	<b>45.886</b>
Financiële opbrengsten	60	27
Netto interestkosten	-10.244	-9.533
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.874	-12.449
Andere financiële kosten	-35	-47

	<b>30.09.20</b>	<b>30.09.19</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-14.093</b>	<b>-22.003</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	26.243	23.883
Belastingen	-1.603	-1.885
<b>Nettoresultaat</b>	<b>24.641</b>	<b>21.999</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	24.641	21.999
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
<b>EPRA resultaat (aandeel Groep<sup>1</sup>)</b>	<b>31.509</b>	<b>33.770</b>
Resultaat op de portefeuille	-2.994	678
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.874	-12.449
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>		
Aantal gewone aandelen in omloop	12.665.763	12.630.414
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12.638.377	12.087.984
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) <sup>2</sup>	1,95	1,82
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	1,95	1,82

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

2. De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen

## 2. Verkorte geconsolideerde balans

Activa (in duizend €)	<b>30.09.20</b>	<b>31.03.20</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>1.733.124</b>	<b>1.672.128</b>
Goodwill		
Immateriële vaste activa	1.381	1.142
Vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>	1.722.277	1.661.753
Andere materiële vaste activa	6.550	6.545
Financiële vaste activa		
Vorderingen financiële leasing	1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.886	1.658
Uitgestelde belastingen	1.881	1.653
Andere	5	5
<b>Vlottende activa</b>	<b>31.764</b>	<b>113.008</b>
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	16.344	1.791
Handelsvorderingen	7.229	5.686
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.420	5.690
Geldmiddelen en kasequivalenten	3.280	98.082
Overlopende rekeningen	2.490	1.759
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.764.888</b>	<b>1.785.136</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)</b>	<b>30.09.20</b>	<b>31.03.20</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>770.429</b>	<b>798.987</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>770.429</b>	<b>798.987</b>
Kapitaal	276.524	275.768
Uitgiftepremies	316.792	315.410
Reserves	152.473	149.711
Nettoresultaat van het boekjaar	24.641	58.098
<b>Minderheidsbelangen</b>		
<b>Verplichtingen</b>	<b>994.459</b>	<b>986.149</b>
Langlopende verplichtingen	852.229	833.751
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	819.580	804.793
Kredietinstellingen	687.475	642.707
Financiële leasings op lange termijn	2.786	2.870
Andere		
Obligaties	129.318	159.217
Andere langlopende financiële verplichtingen	32.649	28.957
Kortlopende verplichtingen	142.230	152.399
Kortlopende financiële schulden	111.164	126.993
Kredietinstellingen	81.188	126.993
Andere		
Obligaties	29.977	0

1. Inclusief vaste activa in aanbouw conform IAS 40.

	<b>30.09.20</b>	<b>31.03.20</b>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19.290	15.385
Exit tax	959	959
Andere	18.331	14.426
Andere kortlopende verplichtingen	696	815
Overlopende rekeningen	11.080	9.206
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.764.888</b>	<b>1.785.136</b>
SCHULDGRAAD		
Schuldgraad	53,87%	53,10%

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

## OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 3.000 m<sup>2</sup>. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.

Per 30 september 2020 heeft Retail Estates nv 1.004 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.193.401 m<sup>2</sup>, verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2020 97,10% ten opzichte van 97,92% op 31 maart 2020.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 september 2020 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.722.276.672 mio EUR.

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

## TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

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

Ternat, 20 november 2020

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

### Voor bijkomende inlichtingen

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

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



RETAIL ESTATES NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 B-1740 Ternat • RPR Brussel

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

info@retailestates.com • www.retailestates.com



IN RETAIL  
WE TRUST