



RETAIL ESTATES



Persbericht

Periodieke verklaring - Gereguleerde informatie

Ternat, 26 februari 2024, 7u

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur

Derde kwartaal boekjaar 2023-2024 (afgesloten per 31.12.2023) ¹

Retail Estates bevestigt operationele sterkte met goede resultaten in het derde kwartaal boekjaar 2023-2024

Nettohuurresultaat van 103,03 mio EUR (+11,83%) in de eerste drie kwartalen boekjaar 2023-2024.

EPRA-resultaat² (totaal) van 67,36 mio EUR (+2,25% tegenover 31 december 2022).

EPRA-resultaat per aandeel³ (groep) van 4,68 EUR (+4,23% like-for-like⁴) (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Reële waarde van de vastgoedportefeuille passeert voor het eerst de mijlpaal van 2 miljard euro: 2.010,63 mio EUR op 31 december 2023 (+6,46% tegenover 1.888,56 mio EUR op 31 maart 2023).

Bezettingsgraad stabiel op hoog niveau (97,92%) op 31 december 2023.

Dividendverwachting van 5 EUR bruto per aandeel 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 van 289.760 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. Meer informatie in het persbericht van 12 juli 2023: [Resultaat van het interim-keuzedividend](#).

⁴ Het EPRA-resultaat per aandeel op 31 december 2022 is de EPRA-winst op 31 december 2022 gecorrigeerd voor de niet-recurrente resultaten als gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse vennootschapsbelastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

1 Vastgoedactiviteiten in het derde kwartaal

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad⁵

Het nettohuurre resultaat bedroeg voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 103,03 mio EUR, wat een stijging vertegenwoordigt van 10,90 mio EUR (+11,83%) tegenover dezelfde periode in het vorige boekjaar 2022-2023. De stijging is enerzijds het gevolg van aankopen van verhuurd vastgoed in de loop van het vorige en het huidige boekjaar, en anderzijds door indexaties van de bestaande huren.

De bezettingsgraad van de portefeuille bereikte op 31 december 2023 97,92% (identiek tegenover 97,92% op 31 december 2022).

1.2 Reële waarde⁶ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedraagt op 31 december 2023 2.010,63 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 122,07 mio EUR (+6,46%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2023 (1.888,56 mio EUR). De stijging is vooral een gevolg van de investeringen in Alexandrium Megastores (+81,50 mio EUR, zie infra), en van variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+40,35 mio EUR).

Op 31 december 2023 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.025 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.234.904 m².

1.3 Strategische aankoop in Rotterdam versterkt de vastgoedportefeuille

Op 4 oktober 2023⁷ heeft Retail Estates retailpark Alexandrium Megastores (Alexandrium II) te Rotterdam aangekocht voor 81,5 mio EUR (inclusief overdrachtsbelasting, due diligence en transactiekosten). De investering werd gedeeltelijk gefinancierd met de opbrengsten van de succesvolle uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de procedure van het keuzedividend voor een bedrag van 16,89 mio EUR, en het saldo met bankfinanciering. Alle winkelpanden zijn op vandaag verhuurd met een totale jaarhuur van 5.763.262 EUR.

Het retailpark vertegenwoordigt 26.500 m² grootschalige winkeloppervlakte verdeeld over 18 units met een groot aantal eersterangshuurders zoals Mediamarkt, Decathlon, Pets Place, Sportsworld en Coolblue. Het is één van de weinige perifere winkelparken waar de stedenbouwkundige voorschriften grootschalige winkels toelaten die ook voor niet-volumineuze detailhandel mogen aangewend worden zoals kleding, schoenen en sportartikelen. Het dak is volledig voorzien van zonnepanelen die uitgebaat worden door een derde partij.

Alexandrium Megastores maakt deel uit van de grootste out-of-town winkelzone van de Randstad. De structurele verbinding tussen Woonmall Alexandrium, het regionaal Shopping Center Alexandrium (Alexandrium I – eigendom van Klépierre) en het retailpark Alexandrium Megastores, zorgt voor een

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 overeenkomstig IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2022-2023).

⁷ Zie persbericht van 5 oktober 2023: [Retail Estates finaliseert aankoop retailpark Alexandrium II Megastores te Rotterdam](#)

uiterst complementaire mix en een voor Nederland uitzonderlijk winkelaanbod met in totaal 200 winkels over 110.000 m². Alle winkels zijn 7/7 open en Alexandrium trekt 15 miljoen bezoekers per jaar.

2 Gebeurtenissen na balansdatum

2.1 Retail Estates maakt doorstart mogelijk in zes van zijn acht Fun-panden met ToyChamp/Dreamland en Jysk - Verregaande onderhandelingen voor verhuur zevende pand met nieuwe activiteit

Op zaterdag 17 februari heeft de ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Brugge, na het faillissement van Fun Belgium nv het voorstel tot doorstart van elf Fun-winkels door ToyChamp/Dreamland en Jysk aanvaard. Speelgoedketen ToyChamp/Dreamland neemt negen verkooppunten over, terwijl de Deense meubelketen Jysk er twee overneemt. Voor Retail Estates gaat het over zes van de acht panden die het aan Fun verhuurde.

De zes betreffende winkelpanden liggen op toplocaties. Speelgoedketen ToyChamp/Dreamland neemt vijf winkels over in Sint-Joris-Winge (Gouden Kruispunt), Sint-Denijs-Westrem (Kortrijksesteenweg), Merksem (Bredabaan), Dendermonde (Mechelsesteenweg) en Mechelen (Liersesteenweg). Meubelketen Jysk zal het pand in Lier (Antwerpsesteenweg) betrekken. Voor deze panden met een totale jaarhuur van 1,71 mio EUR werden principeovereenkomsten afgesloten die ten vroegste op 1 april 2024 van kracht zullen worden. Op vandaag heeft Fun geen betalingsachterstand (inclusief de huur van februari).

Retail Estates ondersteunde de bemiddelaar actief tijdens de procedure. CEO Jan De Nys legt uit: "Als 'partner of choice' streven wij naar een win-win voor alle betrokkenen: Retail Estates als vastgoedverhuurder, de overnemers én het getroffen personeel dat aan boord kan blijven. We doen dit door ondernemers te steunen en de tewerkstelling te behouden in samenwerking met andere klanten in onze portefeuille. Dit is een mooi voorbeeld van hoe we onze waarden en duurzaamheidsstrategie omzetten in concrete acties."

Voor de twee andere winkelpanden met een totale jaarhuur van 0,53 mio EUR zal Retail Estates zelf een huurder kiezen. Momenteel zijn er verregaande onderhandelingen bezig voor het winkelpand in Korbeek-Lo (Leuven).

3 Kerncijfers per 31 december 2023

3.1 EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat evolueerde per 31 december 2023 tot 67,36 mio EUR tegenover 65,88 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2022-2023.

Het EPRA-resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedroeg 4,68 EUR op 31 december 2023, ten opzichte van 4,49 EUR recurrente EPRA-winst op 31 december 2022. Dit is de EPRA-winst op 31 december 2022⁸ gecorrigeerd voor de niet-recurrente resultaten als

⁸ Meer informatie in het persbericht van 20 februari 2023: [Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur – derde kwartaal 2022-2023](#).

gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse vennootschapsbelastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2023, zijnde 14.267.059 aandelen. Door de uitgifte van 289.760 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend is het gewogen gemiddelde aantal aandelen gestegen in 2023⁹.

3.2 Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (-0,21 mio EUR), de positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+40,35 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (-0,24 mio EUR) en de negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (-21,36 mio EUR), bedroeg 85,90 mio EUR op 31 december 2023.

3.3 Gegevens per aandeel

	31.12.2023	31.03.2023
Aantal aandelen in omloop	14.375.587	14.085.827
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.267.059	13.851.452
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS	78,61	77,90
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA NTA	75,81	73,78
	31.12.2023	31.12.2022
EPRA-resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) - recurrent ¹⁰	4,68	4,49
EPRA-resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen) - recurrent ¹⁰	4,64	4,68

3.4 Schuldgraad

Op 31 december 2023 bedroeg de schuldgraad 45,52% tegenover 44,77% op 31 maart 2023. De gemiddelde interestvoet bedroeg 2,21%, gekoppeld aan een rente-indekking van 90%.

⁹ Meer informatie in het persbericht van 12 juli 2023: [Resultaat van het interim-keuzedividend](#).

¹⁰ Het EPRA-resultaat per aandeel op 31 december 2022 is de EPRA-winst op 31 december 2022 gecorrigeerd voor de niet-recurrente resultaten als gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse belastingen met betrekking tot vorig boekjaar.

4 Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2023-2024	Maandag 27 mei 2024
Algemene vergadering	Maandag 22 juli 2024
Ex-coupon datum dividend	Woensdag 24 juli 2024
Betalbaarstelling dividend	Vrijdag 26 juli 2024

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 verwerft 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 in België en 1.500 m² in Nederland.

Per 31 december 2023 heeft Retail Estates nv 1.025 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.234.904 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2023 97,92%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2023 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.010,63 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, 26 februari 2024

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Bijkomende inlichtingen:

Jan De Nys, CEO – tel. +32 (0)2 568 10 20 of +32 (0)475 27 84 12

Kara De Smet, CFO – tel. +32 (0)2 568 10 20



'IN RETAIL WE TRUST'

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

