



RETAIL ESTATES



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Ternat, 29 augustus 2022

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

EERSTE KWARTAAL 2022-2023¹ (afgesloten per 30.06.2022).

EPRA RESULTAAT² VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2022-2023 BEDRAAGT 18,6 MIO EUR TEN OPZICHTE VAN 18,54 MIO EUR VORIG BOEKJAAR. DE EPRA WINST PER AANDEEL BEDRAAGT 1,39 EUR.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT OP 30 JUNI 2022 1.781 MIO EUR. DE WAARDERINGEN ZIJN, BIJ CONSTANTE PERIMETER, LICHT GESTEGEN IN VERGELIJKING MET DE WAARDERINGEN PER 31 MAART 2022.

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.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET EERSTE KWARTAAL 2022-2023

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad³

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 29,56 mio EUR, wat een stijging met 3,59% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2021-2022.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedraagt op 30 juni 2022 97,64% ten opzichte van 97,83% op 31 maart 2022.

1.2 Reële waarde⁴ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) op 30 juni 2022 bedraagt 1.781 mio EUR. Ondanks de corona pandemie, kunnen we vaststellen dat de investeringswaarde bij een gelijkblijvende perimeter andermaal licht gestegen is (21,15 mio EUR). De wijziging ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2022 (1.760 mio EUR) is louter het gevolg van het actief beheer van de vastgoedportefeuille met investeringen en desinvesteringen in het eerste kwartaal alsook overboekingen naar de rubriek met het oog op een verkoop.

1.3 Investeringen – winkelparken

Er hebben geen significante investeringen plaatsgevonden in het eerste kwartaal van het boekjaar 2022-2023.

1.4 Desinvesteringen

Er werden het afgelopen kwartaal een gebouw te Sint-Niklaas (België) bestaande uit twee winkelpanden en twee appartementen verkocht. De netto verkoopopbrengst van deze verkopen bedroeg 2,40 mio EUR. De reële waarde van deze panden bedroeg 2,46 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto minwaarde van 0,06 mio EUR.

1.5 Gebeurtenissen na balansdatum : investering in retailpark in Venlo

Retail Estates heeft op 4 juli 2022⁵ een investering van 35,71 mio EUR gerealiseerd in de aankoop van een belang van 90% in het retailpark Tref Center te Venlo (Nederland-provincie Limburg). Dit gebeurde in samenwerking met de Nederlandse vastgoedinvesteerder Westpoort Vastgoed die zelf gelijktijdig een belang van 10% verwierf.

Het aandeel van Retail Estates in de transactie bedraagt 35,71 mio EUR en levert een huurincasso van 2,52 mio EUR op wat een aanvangsrendement van circa 7% vertegenwoordigt. De investeringswaarde van het belang van Retail Estates bedraagt volgens de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield 35,5 mio EUR en de reële waarde 32,83 mio EUR. Op termijn behoren zowel een verdere uitbreiding van het belang van Retail Estates in het retailpark Tref Center, als een beperking van het verworven belang tot de mogelijkheden.

³ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁴ 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 2021-2022).

⁵ Zie persmededeling d.d. 5 juli 2022.

2. KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2022

2.1. EPRA Resultaat en netto resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 30 juni 2022 tot 18,59 mio EUR tegenover 18,54 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2021-2022. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2022, zijnde 13.377.551. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,39 EUR op 30 juni 2022, ten opzichte van 1,46 EUR op 30 juni 2021 (op basis van het toenmalig gewogen gemiddelde aantal aandelen van 12.665.763). Deze tijdelijke daling is het gevolg van de kapitaalverhoging ten bedrage van 55 mio EUR en uitgifte van 859.375 nieuwe aandelen.⁶

Het nettoresultaat bedraagt op 30 juni 2022 60,07 mio EUR en bevat het EPRA resultaat (18,59 mio EUR), de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (21,15 mio EUR), het resultaat op de verkopen (-0,06 mio EUR, zie supra), het overige resultaat op de vastgoedportefeuille 0,16 mio EUR) en de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (20,55 mio EUR). Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken heeft Retail Estates zeer voorzichtige indekkingen genomen ('cash flow hedges') waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoeten wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Het betreft een niet-gerealiseerd en non-cash resultaat.

2.2. Gewogen gemiddelde intrestkost⁷

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 juni 2022 1,96%, ten opzichte van 1,95% op 31 maart 2022 en 1,99% op 30 juni 2021 en is het gevolg van de gewijzigde samenstelling van de krediet portefeuille deels door kredietherschikkingen van het afgelopen boekjaar, deels door opname van nieuwe kredieten. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers en met een commercial paper programma (integraal gedekt door back-up lijnen). De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,6 jaar.

2.3. Gegevens per aandeel

	30.06.2022	31.03.2022
Aantal aandelen in omloop	14.085.827	13.226.452
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	13.377.551	12.893.111
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁸	73,57	69,63
EPRA NTA ⁹	70,79	68,46
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	70,74	69,67

⁶ Zie persbericht d.d. 10 juni 2022.

⁷ De intrestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

⁸ Deze nettoactiefwaarde per 30 juni 2022 is inclusief dividend en bevat zowel het dividend over het boekjaar 2021-2022 als het vooropgesteld dividend van het eerste kwartaal van boekjaar 2022-2023.

⁹ ERPA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gecorrigeerd door aftrek van de immateriële vaste activa en uitgestelde belastingen) gedeeld door het aantal aandelen.

PRO FORMA EPRA NTA na aftrek dividend 31/03/2022		
uitbetaald op 25/07/2022	66,19	63,96
	30.06.2022	30.06.2021
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,39	1,46
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	1,32	1,46

2.4. Schuldgraad

Per 30 juni 2022 bedraagt de schuldgraad 45,43%, ten opzichte van 49,15% op 31 maart 2022. De daling van de schuldgraad op 30 juni 2022 is het gevolg van de kapitaalverhoging ten bedrage van 55 mio EUR die op 14 juni 2022 plaatsvond en waarvan de opbrengsten in principe in de loop van het boekjaar geïnvesteerd worden.

3. VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden 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.

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 4,70 EUR bruto per aandeel.

4. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2022-2023	21 november 2022
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2022-2023	29 mei 2023

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 30 juni 2022 heeft Retail Estates nv 983 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.161.282 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2022 97,64% ten opzichte van 97,83% op 31 maart 2022.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2022 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.781 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, 29 augustus 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'

