



Persbericht

Periodieke verklaring – Gereguleerde informatie

Ternat, 20 februari 2023

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

DERDE KWARTAAL 2022-2023¹ (afgesloten per 31.12.2022)

Netto huurresultaat van 92,12 mio EUR.

EPRA Resultaat² van het derde kwartaal van het boekjaar 2022-2023 bedraagt 65,88 mio EUR.

De EPRA winst per aandeel bedraagt 4,76 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen). Dit EPRA winstcijfer bevat 0,27 EUR niet-recurrent resultaat als gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse belastingen met betrekking tot vorige boekjaren. De recurrente EPRA winst, die 4,49 EUR bedraagt, vertegenwoordigt een stijging van 2,04 % t.o.v. de EPRA winst per aandeel van 4,40 EUR over de vergelijkbare periode van het boekjaar 2021-2022.

Reële waarde van de vastgoedportefeuille³ bedraagt op 31 december 2022 1,855 mio EUR. De waarderingen zijn globaal genomen stabiel. Waardestijging in Nederland op enkele Nederlandse winkelparken.

Dividend: prognose wordt verhoogd tot 4,90 EUR bruto per aandeel als gevolg van het bekomen van de FBI-vrijstelling voor de Nederlandse inkomsten.

Bezettingsgraad 97,92% op 31 december 2022. Stabiel op hoog niveau.

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 2022-2023

1.1. Huurinkomsten en bezettingsgraad⁴

Het netto huurresultaat bedraagt voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 92,12 mio EUR, wat een stijging vertegenwoordigt van 5,8 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode in het vorige boekjaar 2021-2022. De stijging wordt gedragen door de indexatie van de huren en de bijkomende investeringen in Nederland (Venlo en Rotterdam⁵).

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2022 97,92% ten opzichte van 97,71% op 31 december 2021.

1.2. Reële waarde⁶ vastgoedportefeuille: stabiel met beperkte stijging in Nederland

Per 31 december 2022 bestaat de vastgoedportefeuille uit 1.012 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.207.542 m².

1.3. Arbitrage binnen vastgoedportefeuille

Er zijn geen aanmerkelijke transacties te melden.

2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In januari 2023 heeft de Nederlandse fiscus voor alle vennootschappen die Retail Estates in Nederland controleert (met als enige uitzondering Retail Estates Middelburg Invest N.V.), de laatste nog hangende bezwaarschriften afgewerkt en systematisch toegang verschaft tot het FBI-regime voor alle boekjaren tot en met 2021. Hierbij werd ontheffing verleend voor eerder betaalde vennootschapsbelasting en voorheffing. Het netto resultaat van deze beslissingen dat nog niet opgenomen is in de resultaten per 31 december 2022 bedraagt 3,40 mio EUR.

3. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2022

3.1 EPRA resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 31 december 2022 tot 65,88 mio EUR tegenover 56,21 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 31 december 2022, zijnde 13.851.452 aandelen. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 4,76 EUR op 31 december 2022, ten opzichte van 4,40 EUR op 31 december 2021.

⁴ De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

⁵ Zie persbericht 6 januari 2023 (Rotterdam) en 5 juli 2022 (Venlo)

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 2021-2022).

3.2. Nettoresultaat

Het nettoresultaat, dat tevens rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (0,29 mio EUR), de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (35,37 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (- 0,58 mio EUR) en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (46,12 mio EUR), bedraagt 147,08 mio EUR per 31 december 2022.

3.3. Gegevens per aandeel

	31.12.2022	31.03.2022
Aantal aandelen in omloop	14.085.827	13.226.452
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	13.851.452	13.226.452
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS	75,52	69,63
EPRA NTA	70,79	68,46
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	73,28	69,67
	31.12.2022	31.12.2021
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	4,76	4,40
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	4,68	4,25

3.4. Toepassing van het FBI-regime op de resultaten van het lopende boekjaar van de Nederlandse vastgoedvennootschappen.

Het resultaat werd opgesteld rekening houdend met de toegang die verleend werd tot het FBI-regime. Dit leidt tot een verhoging van 5,36 mio EUR van het EPRA resultaat op 31 december 2022.

3.5. Schuldgraad

Per 31 december 2022 bedraagt de schuldgraad 46,47%, ten opzichte van 47,54 % op 30 september 2022.

Inzake de dekking van de renterisico's zet Retail Estates sinds 25 jaar haar beleid door van maximale dekking. Op 31 december 2022 bedroeg de gemiddelde intrestvoet 2,03% gekoppeld aan een rente dekking van 96,67%. De sterke rentestijging heeft wel de positieve waarde van de rente indekkingsinstrumenten doen groeien van 11,12 mio EUR per 31 maart 2022 naar 59,90 mio EUR per 31 december 2022.

4. VERHOGING DIVIDENDPROGNOSE TOT 4,90 EUR

De toegang die verworven werd tot het FBI-regime voor de Nederlandse dochtervennootschappen leidt structureel tot een verhoging van het EPRA resultaat als gevolg van het wegvallen van de lokale vennootschapsbelasting. Als gevolg hiervan wordt de dividendprognose voor het boekjaar 2022-2023 verhoogd van 4,7 EUR tot 4,9 EUR.

5. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2022-2023	26 mei 2023
Algemene vergadering	24 juli 2023
Ex-coupon datum dividend	28 juli 2023
Betalbaarstelling dividend	1 augustus 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 31 december 2022 heeft Retail Estates nv 1.012 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.207.542 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2022 97,92% ten opzichte van 97,83% op 31 maart 2022.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2022 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1,855 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, 20 februari 2023

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



'IN RETAIL WE TRUST'

RETAIL ESTATES NV

Public BE-REIT under the laws of Belgium

Industrielaan 6 B-1740 Ternat •

RLE Brussel • VAT BE 0434 797 847 •

T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

