

## **PERSBERICHT**

Periodieke verklaring – Gereguleerde informatie  
Ternat, 21 november 2022

**BEKENDMAKING HALFJAARRESULTATEN BOEKJAAR 2022-2023 (afgesloten per 30.09.2022)**

**EPRA RESULTAAT<sup>1</sup> VAN HET EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2022-2023 BEDRAAGT 39,06 MIO EUR (2,84 EUR PER AANDEEL)**

**REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT OP 30 SEPTEMBER 2022 1.817,16 MIO EUR WAT EEN STIJGING INHOUDT VAN 57,28 mio EUR (3,25%) TEN OPZICHTE VAN DE REËLE WAARDE OP 31 MAART 2022 (1.759,88 mio EUR).**

**BEZETTINGSGRAAD STABIEL (97,37%)**

**HUURINKOMSTEN VOLLEDIG GEÏNDEXEERD EN BETAALD**

**RENTE-INDEKKINGSINSTRUMENTEN BEHEERSEN INTERESTKOSTEN**

**HALFJAARVERSLAG 2022-2023 BESCHIKBAAR**

<sup>1</sup> 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.

## A. HALFJAARRESULTATEN

### 1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2022-2023, AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2022

#### 1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad<sup>2</sup>

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste semester van het boekjaar 60,62 mio EUR, wat een stijging met 5,64% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2021-2022. Toen bedroeg het netto huurresultaat 57,38 mio EUR. De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2022 97,37%, ten opzichte van 97,83% per 31 maart 2022.

#### 1.2 Reële waarde<sup>3</sup> vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedraagt op 30 september 2022 1.817,16 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 57,28 mio EUR (3,25%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2022 (1.759,88 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste semester (met name de aankoop van een belang van 90% in het retail park Tref Center te Venlo (zie infra) ten belope van 35,71 mio EUR) en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 22,57 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 27,67 mio EUR.

Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,77% op basis van de contractueel verschuldigde huren.

Per 30 september 2022 bestaat de vastgoedportefeuille uit 1.002 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.186.521 m<sup>2</sup>.

#### 1.3 Investerings<sup>4</sup> – winkelparken

Retail Estates heeft op 4 juli 2022 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.

Het retailpark Tref Center is ontwikkeld rond de Tref Box, een hypermarkt die zelf niet in de transactie begrepen is. Het is een in Nederland zeldzame combinatie van food en non-food retailers, vergelijkbaar met wat in het Verenigd Koninkrijk dikwijls voorkomt. Het telt 19 winkelpanden met een oppervlakte van 31.295 m<sup>2</sup> en een benzinstation. De belangrijkste huurders zijn o.a. Lidl, Pets Place, Basic Fit, KFC, Kwantum, Leen Bakker, Jysk, Bever Sport (AS Adventure) en Beter Bed. Het retailpark is sinds circa 50 jaar een gevestigde waarde in de regio Venlo met een klantenzone die zich uitstrekt van Venlo (100.000 inwoners) tot over de Duitse grens. Venlo is de tweede grootste stad van de provincie Limburg na Maastricht. Retail Estates investeerde reeds eerder in deze regio, met name in Maastricht en Heerlen.

<sup>2</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2021-2022).

<sup>4</sup> De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte reële waarde van de vastgoeddeskundigen.

#### **1.4 Vaste activa in aanbouw**

Op 30 september 2022 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 16,92 mio EUR. We onderscheiden 5 soorten vaste activa in aanbouw: speculatieve grondposities (de zogenaamde « landbank »; deze betreffen restgronden bij bestaande portefeuilles die aangehouden worden voor een eventuele ontwikkeling of om in een latere fase te worden verkocht indien er geen ontwikkeling mogelijk is); de prospectieve vaste activa in aanbouw, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling, de vaste activa in aanbouw in uitvoering en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Op 30 september 2022 bedroegen de speculatieve grondposities 1,57 mio EUR, de prospectieve objecten 9,21 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling 3,63 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in uitvoering 2,31 mio EUR en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid 0,2 mio EUR.

#### **A. Vaste activa in aanbouw – prospectie – overzicht van de belangrijkste objecten ter prospectie**

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te Wetteren met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte van 10.423 m<sup>2</sup>. Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving. Retail Estates heeft in 2016 ten speculatieve titel een aangrenzend perceel verworven met twee KMO panden (investering van circa 9 mio EUR), die op dit moment zijn verhuurd. Het RUP heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO panden principieel vergunbaar gemaakt.

De vergunning wordt verwacht in de loop van 2023, de realisatie van het gemengd project met retail units en KMO panden wordt verwacht in de loop van 2024. De kosten van reeds afgewikkelde procedures en de voorbereiding van de aanvraag tot omgevingsvergunning bedragen tot op heden 0,44 mio EUR. De investering in deze uitbreiding wordt geschat op 3,6 mio EUR.

#### **B. Vaste activa in aanbouw – voorontwikkeling – overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen voor eigen rekening**

##### **B.1. België**

- In **Houthalen** werd de vergunning bekomen en een overeenkomst gesloten met een promotor voor de afbraak en herontwikkeling tot appartementen met onderaan een winkelpand waarbij Retail Estates haar huidige winkelloppervlakte zal terugvinden. De verwachte investering bedraagt 0,70 mio EUR.

##### **B.2. Nederland**

- In het winkelpark in **Heerlen** is het overleg met de huurders lopende over de bouwaanvraag verkregen voor de modernisering van de volledige voorgevel. De bijkomende verwachte investering wordt geraamd op 5 mio EUR. Realisatie wordt verwacht binnen het jaar na het akkoord van de huurders.

#### **C. Vaste activa in aanbouw – uitvoering – overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen voor eigen rekening**

- In **Halle** (België) wordt een nieuwe retail unit gebouwd. De investering wordt geraamd op 1,75 mio EUR. De nodige vergunningen voor deze ontwikkeling werden bekomen. De realisatie van dit project vereist de bouw van een aantal appartementen. Aangezien dit buiten de werkingsfeer van Retail Estates ligt, is een samenwerking met een promotor opgezet die dit gedeelte van het project voor zijn rekening ontwikkelt. De realisatie wordt verwacht tegen midden 2023.

#### **D. Oplevering vaste activa in aanbouw**

In het kader van de ESG strategie investeert Retail Estates in de realisatie van een fotovoltaïsche zonnepaneelinstallatie op de daken van verschillende retail parken, zowel in België als in Nederland. Er werd afgelopen halfjaar in Heerlen en Roosendaal een totaal vermogen van 1.604 kWp aan zonnepanelen in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks ruim 1.338 MWh aan groene stroom zullen produceren. De investering bedraagt 1,12 mio. Retail Estates ontvangt hiervoor een jaarlijkse vergoeding.

#### **1.5 Desinvesteringen**

Er werden het afgelopen halfjaar 3 winkelpanden verkocht. De netto verkoopopbrengst bedroeg 4 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 3,72 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden op datum van verkoop bedroeg 0,6 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,29 mio EUR.

## **2. INVESTERINGEN MET HET OOG OP TOEKOMSTIGE GROEI**

### **2.1 Nieuw IT platform**

Retail Estates investeerde in een nieuw IT platform voor haar administratieve back-office. Op 1 april 2022 werd succesvol gemigreerd naar een SAP S/4 Hana platform in samenwerking met Deloitte Consulting.

### **2.2 Investeringsopportuniteiten in andere EU-lidstaat**

Een marktonderzoek werd opgestart met het oog op het identificeren van investeringsopportuniteiten in retailparken in een andere, nog te identificeren EU-lidstaat. Met het oog op dit onderzoek en het begeleiden van een eerste eventuele investering komt de heer Koen Nevens het management team ondersteunen. Koen Nevens heeft een uitgesproken ervaring in winkelvastgoedinvesteringen en een internationaal netwerk uitgebouwd gedurende zijn 27 jarige loopbaan bij Cushman & Wakefield. Sedert het begin van zijn loopbaan deelt hij met het management van Retail Estates een uitgesproken belangstelling voor perifeer winkelvastgoed.

### **2.3 ESG investeringen, target 10 miljoen (boekjaar 2022-2023)**

Het afgelopen jaar werd 1,12 mio EUR geïnvesteerd in zonnepanelen in de clusters te Heerlen (NL) en Roosendaal (NL). Bovendien werd er 0,46 mio EUR uitgegeven aan duurzaam onderhoud en 2,90 mio EUR aan diverse duurzaamheidsinvesteringen. Het is de doelstelling van de vennootschap om dit jaar 10 mio EUR te investeren in ESG-initiatieven.

### 3. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

**Halfjaarresultaten 30 september 2022: EPRA resultaat van de Groep<sup>5</sup> stijgt met 4,36% ten opzichte van 30 september 2021- reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.817,16 mio EUR.**

Op 30 september 2022 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) 39,06 mio EUR, een stijging van 4,36% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het nettohuurresultaat is gestegen van 57,38 mio EUR naar 60,62 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan de investering in het retailpark Tref Center te Venlo. Ten opzichte van 30 september 2021 groeide de vastgoedportefeuille met 92 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2022 groeide de portefeuille met 57,28 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een operationeel vastgoedresultaat van 54,02 mio EUR ten opzichte van 51,66 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 5,62 mio EUR ten opzichte van 4,69 mio EUR het jaar voordien, een stijging van 0,93 mio EUR voornamelijk te verklaren door een stijging in de beheerskosten en technische kosten van respectievelijk 0,40 mio EUR en 0,25 mio EUR. De stijging in de technische kosten is te verklaren door uitgaven in het kader van de duurzaamheidsstrategie (het energie efficiënter maken van gebouwen). De stijging van de beheerskosten is onder andere te verklaren door de investering in een nieuw geïntegreerd technologiesysteem (SAP S/4 HANA), wat bijkomende IT-kosten met zich meebrengt. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 3,79 mio EUR, een stijging van 0,69 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 50,23 mio EUR. De operationele marge bedraagt 82,86%.

Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,29 mio EUR op een totale verkoop van 4 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" in het halfjaarverslag.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen 22,57 mio EUR en worden voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 27,67 mio EUR en door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds (-5,10 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt -0,17 mio EUR.

Het **financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -9,34 mio EUR. De netto-intrestkosten bedragen -9,40 mio EUR en dalen met 0,06 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde intrestvoet is stabiel gebleven op 2,02% ten opzichte van 2,02% per 30 september 2021. De stijging van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van -5,8 mio EUR tot 34,91 mio EUR 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 2022 39,06 mio EUR ten opzichte van 37,43 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2021-2022. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA winst van 2,84 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 2,95 EUR per 30 september 2021 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 106,01 mio EUR bestaande uit het EPRA resultaat van 39,06 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 22,70 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van 44,26 mio EUR.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief vaste activa in aanbouw, bedraagt 1.817,16 mio EUR op 30 september 2022, in vergelijking met 1.759,88 mio EUR op 31 maart 2022. De **EPRA net tangible asset waarde (NTA)** van het aandeel bedraagt op 30 september 2022 67,97 EUR. Op 31 maart 2022 bedroeg de EPRA NTA 68,46 EUR.

De **schuldgraad** bedraagt 47,54% op 30 september 2022 ten opzichte van 49,15% op 31 maart 2022.

## 4. 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 sterke inflatie leidt tot een algehele verhoging van de verschuldigde huurprijzen. De contractueel voorziene indexatie wordt onverkort toegepast. Bij de driejaarlijkse (België) of vijfjaarlijkse (Nederland) tussentijdse vervalddag van de lopende huurovereenkomsten zal dienen geëvalueerd te worden met de betrokken huurder of geïndexeerde huurprijzen alsdan marktconform zullen zijn en/of zij niet in aanzienlijke mate de rentabiliteit van de huurder aantasten.

De afgesloten rente indekkingsovereenkomsten laten toe voor de huidige kredietportefeuille de stijging van de interestlasten voor een periode van circa 4 jaar af te wentelen (het is niet mogelijk met de huidige volatiliteit op de financiële markten de toekomstige evolutie te voorspellen).

De dividendverwachting wordt gehandhaafd op 4,70 EUR bruto per aandeel (3,29 EUR netto per aandeel). Ten opzichte van het boekjaar 2021-2022 houdt dit een stijging in van het dividend met 2,17%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

## 5. 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.

## 6. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

Er hebben zich geen materiële gebeurtenissen voorgedaan na afloop van het semester.

# DIVERSEN

## 1. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2022-2023	20 februari 2023
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2022-2023	29 mei 2023
Algemene vergadering	24 juli 2023
Ex-coupon datum dividend	28 juli 2023
Betalbaarstelling dividend	1 augustus 2023

## 2. HALFJAARVERSLAG 2022-2023 BESCHIKBAAR

Het halfjaarsverslag 2022-2023 is beschikbaar via de website van Retail Estates nv ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)).



# BIJLAGEN

## 1. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.22	30.09.21
Huurinkomsten	60.831	57.333
Met verhuur verbonden kosten	-209	52
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>60.622</b>	<b>57.385</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	-	-
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.215	5.960
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.194	-6.924
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	4	-67
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>59.646</b>	<b>56.354</b>
Technische kosten	-2.381	-2.136
Commerciële kosten	-534	-390
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-388	-247
Beheerskosten vastgoed	-2.315	-1.919
Andere vastgoedkosten	-4	-1
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5.622</b>	<b>-4.694</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>54.024</b>	<b>51.660</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-3.792	-3.103
<b>Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille</b>	<b>50.232</b>	<b>48.558</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	294	473
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.569	3.391
Ander portefeuilleresultaat	-166	-699
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>72.929</b>	<b>51.723</b>
Financiële opbrengsten	83	72
Netto interestkosten	-9.399	-9.459
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	44.256	3.626
Andere financiële kosten	-29	-39

**WINST- EN VERLIESREKENING** (vervolg) (in duizenden €)

30.09.22

30.09.21

<b>Financieel resultaat</b>	<b>34.911</b>	<b>-5.800</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-8	-
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>107.832</b>	<b>45.922</b>
Belastingen	-1.819	-1.705
<b>Nettoresultaat</b>	<b>106.013</b>	<b>44.218</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	106.013	44.218
Minderheidsbelangen		
Toelichting:		
<b>EPRA resultaat (aandeel Groep)<sup>6</sup></b>	<b>39.060</b>	<b>37.426</b>
Resultaat op de portefeuille	22.697	3.165
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	44.256	3.626

**RESULTAAT PER AANDEEL**

30.09.22

30.09.21

Aantal gewone aandelen in omloop	14.085.827	12.665.763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	13.733.624	12.665.763
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) <sup>7</sup>	7,72	3,49
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	7,72	3,49

<sup>6</sup> Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend : nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

<sup>7</sup> De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend : nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

## 2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.22	31.03.22
<b>Vaste activa</b>		<b>1.897.011</b>	<b>1.792.078</b>
Goodwill			
Immateriële vaste activa		5.181	4.030
Vastgoedbeleggingen <sup>8</sup>	2	1.817.160	1.759.879
Andere materiële vaste activa		6.233	6.440
Financiële vaste activa		63.900	17.860
Financiële instrumenten		57.169	11.120
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures		1.732	1.740
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures		5.000	5.000
Vorderingen financiële leasing		1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3.507	2.839
Uitgestelde belastingen		3.504	1.402
Andere		3	1.437
<b>Vlottende activa</b>		<b>32.378</b>	<b>20.151</b>
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	2	12.351	11.807
Handelsvorderingen		12.272	2.067
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		2.818	2.132
Geldmiddelen en kasequivalenten		2.121	1.483
Overlopende rekeningen		2.815	2.663
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.929.389</b>	<b>1.812.228</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.22	31.03.22
<b>Eigen vermogen</b>		<b>1.022.157</b>	<b>920.980</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		<b>1.022.157</b>	<b>920.980</b>
Kapitaal		308.515	289.179
Uitgiftepremies		374.617	339.798
Reserves		233.013	160.166
Nettoresultaat van het boekjaar		106.013	131.837
<b>Minderheidsbelangen</b>			

**EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN** (in duizenden €)(vervolg) **Bijlagen** **30.09.22** **31.03.22**

		30.09.22	31.03.22
<b>Verplichtingen</b>		<b>907.232</b>	<b>891.248</b>
Langlopende verplichtingen		822.948	764.789
Vorzieningen		-	-
Langlopende financiële schulden		822.026	763.982
	Kredietinstellingen	642.670	584.594
	Financiële leasings op lange termijn	4.041	4.159
	Andere	-	-
	Obligaties	175.315	175.229
	Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
	Uitgestelde belastingen	922	807
Kortlopende verplichtingen		84.284	126.459
Kortlopende financiële schulden		43.599	101.730
	Kredietinstellingen	43.599	101.730
	Financiële leasings op korte termijn	-	-
	Andere	-	-
	Obligaties	-	-
	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	21.204	17.787
	Exit tax	391	391
	Andere	20.813	17.396
	Andere kortlopende verplichtingen	1.534	1.771
	Overlopende rekeningen	17.948	5.171
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.929.389</b>	<b>1.812.228</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>		<b>30.09.22</b>	<b>31.03.22</b>
Schuldgraad <sup>9</sup>	4	47,54%	49,15%

<sup>9</sup> 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).

## KERNPRESTATIES INDICATOREN

EPRA resultaat per aandeel (in €)	30.09.22	30.09.21
EPRA resultaat (groepsaandeel)	<b>39.059.846</b>	<b>37.426.355</b>
Aantal gewone aandelen in omloop	14.085.827	12.665.763
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	13.733.624	12.665.763
EPRA resultaat per aandeel (in €) <sup>10</sup>	2,84	2,95
EPRA resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	2,84	2,95

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.22	30.09.21
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS <sup>11</sup>	72,57	69,63
EPRA NTA per aandeel <sup>12</sup>	67,97	68,46
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	71,69	69,67

**10** Het EPRA resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het EPRA resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 2,84 EUR per aandeel per 30.09.2022 versus 2,95 EUR per aandeel per 30.09.2021.

**11** Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

**12** EPRA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa) gedeeld door het aantal aandelen

## 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 verwerft 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 2022 heeft Retail Estates nv 1.002 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.186.521 m<sup>2</sup>, verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2022 97,37% ten opzichte van 97,64% op 30 juni 2022.

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, 21 november 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



# '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

