



Persbericht

Periodieke verklaring - Gereguleerde informatie

Ternat, 29 juli 2024, 7u

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
Eerste kwartaal boekjaar 2024-2025 (afgesloten per 30.06.2024)¹

Stijging huurinkomsten en stabiele waardering vastgoedportefeuille ondersteunen winst

Nettohuurresultaat van 35,22 mio EUR (+4,55% tegenover 30 juni 2023) in het eerste kwartaal boekjaar 2024-2025.

EPRA-resultaat² (groep) van 22,49 mio EUR (+0,78% tegenover 30 juni 2023).

EPRA-resultaat per aandeel (groep) van 1,56 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen³).

Stabiele reële waarde van de vastgoedportefeuille: 2.031,06 mio EUR op 30 juni 2024 (+0,14% tegenover 2.028,32 mio EUR op 31 maart 2024).

Bezettingsgraad op hoog niveau (**97,70%**) op 30 juni 2024.

Aandeelhouders ruilen 39,23% van de dividendrechten bij het **interim-keuzedividend** in voor 331.748 nieuwe aandelen. Dit overtreft het resultaat van het interim-keuzedividend met betrekking tot de winst van boekjaar 2022-2023 (34,97%) met meer dan 10%.

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 331.748 nieuwe aandelen op 27 juni 2024 bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. Meer informatie onder 'Gebeurtenissen na balansdatum'. Het gewogen gemiddelde aantal aandelen bedraagt 14.386.524.

1 Vastgoedactiviteiten in het eerste kwartaal 2024-2025

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad⁴

Het nettohuurresultaat bedroeg voor het eerste kwartaal van het boekjaar 35,22 mio EUR, wat een stijging vertegenwoordigt van 1,53 mio EUR (+4,55%) tegenover dezelfde periode in het vorige boekjaar 2023-2024 (33,69 mio EUR). De stijging is voornamelijk het gevolg van aankopen van verhuurd vastgoed in de loop van het vorige boekjaar.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2024 97,70% (tegenover 97,89% op 31 maart 2024).

1.2 Reële waarde⁵ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 30 juni 2024 2.031,06 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 2,74 mio EUR (+0,14%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2024 (2.028,32 mio EUR). De waarde van de portefeuille blijft stabiel omdat de minwaarde die volgt uit lagere waarderingen van zonnepaneelinstallaties - door de lagere elektriciteitsprijzen - wordt gecompenseerd door de meerwaarde op de vastgoedportefeuille.

Op 30 juni 2024 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.018 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.226.143 m².

1.3 Investerings – winkelparken

Er hebben geen significante investeringen plaatsgevonden in het eerste kwartaal van het boekjaar 2024-2025.

1.4 Desinvesteringen

In het eerste kwartaal heeft Retail Estates een leegstaand pand in Halle (België) verkocht aan een eindgebruiker voor een prijs die in lijn lag met de reële waarde.

1.5 Resultaten van het interim-keuzedividend

De aandeelhouders van Retail Estates hebben in het kader van het interim-keuzedividend voor 39,23% van hun dividendrechten gekozen voor de inschrijving op nieuwe aandelen. Dit overtreft het resultaat van het interim-keuzedividend met betrekking tot de winst van boekjaar 2022-2023 (34,97%) met meer dan 10%, ondanks het feit dat een aantal referentieaandeelhouders, net als vorige keer, niet heeft gekozen voor de inschrijving op nieuwe aandelen. Het resultaat getuigt van een vertrouwen in het beleid van de vennootschap dat ruim wordt gedragen binnen het aandeelhouderschap van Retail Estates.

In totaal werd 39,23% van de coupons nr. 32 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 27 juni 2024 331.748 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 19.739.006,00 EUR (inclusief uitgiftepremie). Deze aandelen werden op 27 juni 2024 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam toegelaten en waren vanaf dat ogenblik onmiddellijk verhandelbaar.

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

⁵ 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 2023-2024).

Deze aandelen delen in de resultaten van het lopende boekjaar dat aanvang heeft genomen op 1 april 2024.

Deze kapitaalverhoging zal worden aangewend voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en, in afwachting, voor de tijdelijke afbouw van de schulden. De kapitaalverhoging leidt tot een verlaging van de (wettelijk begrensde) schuldgraad met 0,94% ten opzichte van een volledige uitkering van het interim-dividend in cash.

1.6 Impact Euro Shoe Group

Op 7 juni 2024 heeft de ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Hasselt, de procedure van overdracht onder gerechtelijk gezag geopend voor Euro Shoe Groep, bekend van de schoenwinkelketen Bristol. Het doel is een overnemer te vinden voor het geheel of een deel van de activiteiten. Daarbij is de onderneming tot 7 september 2024 beschermd tegen schuldeisers. Bij publicatie van dit persbericht had Euro Shoe Group de huur voor de Belgische Retail Estates-panden voor de maanden juni en juli betaald met opbrengsten van de uitverkoop in de Bristol-winkels. Enkel de huur van de Belgische winkels van mei is niet voldaan.

Euro Shoe Group bevindt zich in een laatste fase van de procedure waarbij geïnteresseerde partijen bindende offertes indienen om winkels over te nemen. Volgens marktinformatie hebben verschillende Belgische en buitenlandse schoenretailers die actief zijn in de periferie belangstelling getoond. Retail Estates heeft kennis van verschillende biedingen op zes van zijn elf betrokken winkels. De jaarlijkse huur voor de elf Belgische winkels bedraagt 1,56 mio EUR.

In Nederland is op 25 juli 2024 overeenstemming bereikt met Euro Shoe Group voor de vroegtijdige beëindiging van de huur van de winkel die Retail Estates er aan Euro Shoe Group verhuurt met effect op 31 augustus 2024. De jaarlijkse huur van de winkel in Nederland bedraagt 0,31 mio EUR.

2 Gebeurtenissen na balansdatum

2.1 Aankoop bijkomende winkelunit in Woonmall Alexandrium

Op 16 juli 2024 heeft Retail Estates een bijkomende winkelunit aangekocht in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland). De unit werd aangekocht via Alex Invest nv, een 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht. Met deze aankoop verhoogt Retail Estates via Alex Invest zijn belang tot 43,66% van de stemrechten in de mede-eigendom.

3 Kerncijfers per 30 juni 2024

3.1 EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat evolueerde per 30 juni 2024 tot 22,49 mio EUR tegenover 22,32 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2023-2024.

Het EPRA-resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedroeg 1,56 EUR op 30 juni 2024, ten opzichte van 1,58 EUR op 30 juni 2023. De daling is het gevolg van de verwatering (gewogen gemiddelde aantal aandelen is gestegen van 14.085.827 op 30 juni 2023 naar 14.386.524 op 30 juni 2024).

3.2 Nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep, dat rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (-0,15 mio EUR), de positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+0,60 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (-0,06 mio EUR) en de positieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (+5,03 mio EUR), bedroeg 27,87 mio EUR op 30 juni 2024.

3.3 Gegevens per aandeel

	30.06.2024	31.03.2024
Aantal aandelen in omloop	14.707.335	14.375.587
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.386.524	14.294.043
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS (groepsaandeel, in €)	77,71	81,20
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA NTA (in €)	74,37	78,15
	30.06.2024	30.06.2023
EPRA-resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen) (in €)	1,56	1,58
EPRA-resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen) (in €)	1,53	1,58

3.4 Gewogen gemiddelde interestkost⁶

De gewogen gemiddelde interestvoet bedroeg op 30 juni 2024 2,10%, ten opzichte van 2,30% op 31 maart 2024 en 2,13% op 30 juni 2023, en is het gevolg van de gewijzigde samenstelling van de kredietportefeuille en de indekkingsportefeuille. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers en met een commercialpaperprogramma (integraal gedekt door back-uplijnen). De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,73 jaar. Het renterisico is op 30 juni 2024 voor 97,68% afgedekt met cashflowhedges waardoor de impact van de hogere rentevoeten niet significant is.

3.5 Schuldgraad

Op 30 juni 2024 bedroeg de schuldgraad 45,97% tegenover 44,62% op 31 maart 2024. De stijging van de schuldgraad op 30 juni 2024 is het gevolg van de boeking van het interim-dividend ten belope van 5 euro per aandeel, deels gecompenseerd door het effect van het keuzedividend dat resulteerde in een kapitaalverhoging van 19,74 mio EUR op 27 juni 2024.

⁶ De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie

4 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 5,1 EUR bruto per aandeel.

5 Financiële kalender

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2024-2025	Maandag 18 november 2024
Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2024-2025	Maandag 24 februari 2025
Bekendmaking jaarresultaten 2024-2025	Maandag 26 mei 2025

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. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m² in België en 1.500 m² in Nederland.

Per 30 juni 2024 heeft Retail Estates nv 1.018 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 1.226.143 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2024 97,70%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2024 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.031,06 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 juli 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

