

PERSBERICHT

Periodieke verklaring – gereglementeerde informatie – voorwetenschap
Ternat, 26 mei 2023

BEKENDMAKING JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2022-2023

25^{STE} VERJAARDAG VAN DE EERSTE BEURSNOTERING VAN RETAIL ESTATES WORDT GEVIERD MET UITSTEKENDE JAARCIJFERS.

NA DE CORONACRISIS VANGT DE PERIFERE WINKELVASTGOEDMARKT OOK DE GEVOLGEN VAN DE ENERGIECRISIS EN DE HOGE INFLATIE OP EN BEWIJST ZE HAAR VEERKRACHT.

EPRA-WINST PER AANDEEL BEDRAAGT 6,34 EURO WAT EEN STIJGING VERTEGENWOORDIGT VAN 9 PROCENT TEN OPZICHTE VAN HET VORIG BOEKJAAR. OOK GECORRIGEERD VOOR HET NIET-RECURRENT EFFECT VAN DE RETROACTIEVE TOEGANG TOT HET FBI BELASTINGSREGIME IN NEDERLAND BLIJFT ER EEN AANTREKKELIJKE GROEI AANWEZIG. DE OPBRENGSTEN VAN DE KAPITAALVERHOOGING VAN JUNI 2022 WERDEN GEÏNVESTEERD IN VERWERVINGEN IN NEDERLAND WAARDOOR OOK DE DILUTIE DOOR UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN IS WEGGEWERKT.

DE AANHOUDENDE BELANGSTELLING VAN BELEGGERS VOOR RETAILPARKEN OVER HEEL EUROPA VERTAALT ZICH IN STABIELE WAARDERINGEN. OVER DE GEHELE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET CONSTANTE SAMENSTELLING BEDRAAGT DE WAARDESTIJGING TEN OPZICHTE VAN 31 MAART 2022 3,22%.

BEZETTINGSGRAAD 98,08% IS TERUG OP NIVEAU VAN HET 25-JARIG GEMIDDELDE.

SCHULDGRAAD DAALT TOT HISTORISCH LAAG NIVEAU NAMELIJK 44,77%.

RENTERISICO'S VOOR DE VOLGENDE DRIE BOEKJAREN BIJNA VOLLEDIG AFGEDEKT. GEMIDDELDE KOSTPRIJS BANKSCHULDEN 2,06%.

DOELSTELLING VOOR 2022-2023 VOORZIEN IN HET ESG-DRIEJARENPLAN 2022-2025 OVERSCHREDEN; 12,95 MIO INVESTERINGEN IN ESG-DOELSTELLINGEN OP EEN TOTAAL DRIEJAREN OBJECTIEF VAN 30 MIO EUR CAPEX EN 3,6 MIO EUR OPEX.

VERHOOGING VAN HET VOORGESTELD DIVIDEND VAN 4,60 EURO VOOR BOEKJAAR 2021-2022 NAAR 4,90 EURO ALS GEVOLG VAN DE STRUCTUREEL GESTEGEN WINSTGEVENDHEID, DOOR DE UITKERING VAN EEN INTERIMDIVIDEND IN DE VORM VAN EEN KEUZEDIVIDEND.

Jaarlijkse resultaten over de periode 01.04.2022 tot en met 31.03.2023

1. BOEKJAAR 2022-2023 IN EEN NOTENDOP

Retail Estates viert de 25^{ste} verjaardag van haar beursnotering met de beste winstcijfers ooit in haar geschiedenis. Ook de waardegroei van de vastgoedbeleggingen getuigt van de veerkracht van de perifere winkelvastgoedsector ondanks de beproevingen van de energiecrisis en de ongezien hoge inflatie die de bouwkosten en loonkosten naar ongeziene pieken bracht. De economische context was nochtans moeilijk met een energiecrisis die zowel de consument als de winkeliers getroffen heeft en een uit de hand gelopen inflatiegolf. Zelfs als de inflatie onder controle zou komen, zullen de gevolgen hiervan op de intrestkosten nog geruime tijd voelbaar blijven. In heel Europa staan de perifere winkelparken hoog op de verlanglijst van vastgoedinvesteerdere omwille van hun goede performantie in de voorbije woelige jaren met de COVID-19 epidemie en de energiecrisis. Dit verklaart waarom de waardering van deze beleggingen stabiel blijft ondanks de gestegen financieringskosten.

De hele winkelsector heeft af te rekenen met een gestegen kostenbasis. De indexatie van lonen en huisvestingskosten kwamen bovenop de fors gestegen energiekosten. Velen konden het effect matigen door prijsverhogingen en/of margeverlagingen maar voor sommige segmenten was dit geen alternatief. In het bijzonder de food-retail, die met kleine marges in een zeer concurrentiële omgeving werkt, heeft het moeilijk om zijn pre-COVID-19 rentabiliteit terug te vinden. Waar nodig om de rentabiliteit van haar klanten te beschermen heeft Retail Estates, aan marktconforme huurprijzen, beperkte huurprijsherzieningen aanvaard die ingaan op de volgende vervaldag van de huurovereenkomsten. Er werden geen huurkortingen toegekend of indexcaps toegestaan. De bezettingsgraad bleef op hoog niveau, namelijk 98,08% en de huurhernieuwingen blijven constant doorlopen.

Er werd met de opbrengst van de kapitaalverhoging van juni 2022 het non-food gedeelte van een retailpark in Venlo (Nederland) gekocht mits een investering van 34,44 mio EUR. Een andere belangrijke investering, in samenwerking met een Nederlandse partner, betreft de aankoop van 17 winkelpanden in de Woonmall Alexandrium in Rotterdam (Nederland) voor een bedrag van 26,03 mio EUR. Op jaarbasis leveren deze investeringen 5,26 mio EUR huur op.

Onze doelstellingen in duurzaamheidsinvesteringen die passen binnen onze ESG strategie werden ruim overtroffen. Deze investeringen zoals zonnepaneelinstallaties, isolatie en hoogrendementsbeglazing, realiseren we in "win-win" met onze klanten met het oog op de duurzame verhuurbaarheid en het waardebehoud van onze winkelpanden.

De veerkracht van ons winkelvastgoedsegment heeft zich in het afgelopen boekjaar vertaald in een stijging van de huurontvangsten tot 125,86 mio EUR en een EPRA-resultaat¹ van 88,20 mio EUR. Hierbij speelt de toekenning van het fiscaal gunstige FBI-statuut in Nederland na jarenlange procedures een positieve rol in de vorm van een niet-recurrent resultaat van 7,7 mio EUR dat betrekking heeft op vorige boekjaren. De EPRA-winst per aandeel steeg mede hierdoor tot 6,34 EUR, in vergelijking met 5,84 EUR per aandeel vorig boekjaar.

De waarde van onze vastgoedinvesteringen, bij een constante samenstelling, is het afgelopen boekjaar gestegen met 56,6 mio EUR, wat 3,22% betekent. Deze stijging vormt het batig saldo van een reeks correcties die deels door de stijging van de huurprijzen en deels door hogere verkoopprijzen te verklaren zijn. De belangrijkste waardeinstijgingen werden in Nederland vastgesteld. Er werden een beperkt aantal solitaire winkelpanden verkocht met een totale netto meerwaarde van 0,14 mio EUR.

¹ Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen, exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen.

Net zoals in de vorige boekjaren werd er veel aandacht besteed aan het verlengen van de lopende bankfinanciering en het indekken van de renterisico's. Het eigen vermogen werd versterkt met een kapitaalverhoging van 54,15 mio EUR in juni 2022 en het reserveren van uitzonderlijke winsten. Als resultaat hiervan daalde de schuldgraad van 49,15% op 31 maart 2022 naar 44,77% op 31 maart 2023. Retail Estates behoudt, binnen de maximale schuldgraad van 50% die ze zichzelf vooropstelt, een belangrijke investeringscapaciteit.

De huurinkomsten stegen tot 125,86 mio EUR (+10,08 mio EUR) voornamelijk ten gevolge van de indexaties en aankopen die het afgelopen boekjaar hebben plaatsgevonden.

De waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) is toegenomen van 1.759,88 mio EUR naar 1.888,56 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 60,78 mio EUR, investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van 17,14 mio EUR, de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 9,66 mio EUR en een positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van 55,92 mio EUR.

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 26 mei 2023 beslist om over het boekjaar 2022-2023 (dat een aanvang nam op 1 april 2022 om te eindigen op 31 maart 2023) een interimdividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van EUR 4,90 bruto (of EUR 3,43 netto, d.i. het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2022-2023).

Rekening houdend met de uitkeringsverplichting van Retail Estates als openbare GVV met toepassing van artikel 13 van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zal de raad van bestuur aan de jaarlijkse algemene vergadering van 24 juli 2023 voorstellen om geen bijkomend dividend over het boekjaar 2022-2023 uit te keren.

2. OPERATIONELE ACTIVITEITEN

2.1. Investerings

Investerings

Aankoop "Tref Center Venlo"

Retail Estates heeft op 4 juli 2022 een investering van 34,44 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 34,44 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 m² en een benzinstation. De belangrijkste huurders zijn o.a. Lidl, Pets Place, Basic Fit, KFC, 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.

Aankoop "Woonmall Alexandrium"

De Woonmall Alexandrium (Alexandrium III) beschikt over 55 wooninrichting winkels, verspreid over een oppervlakte van ongeveer 60.000 m². Op het dak bevinden zich 900 parkeerplaatsen. De locatie is zowel met de auto als met de trein, metro en bus perfect ontsloten met de stad Rotterdam en omgeving. Sinds de oprichting groeide het complex uit tot een supra-regionale winkelbestemming voor woninginrichting in de breedst mogelijke zin en dit in één van de aantrekkelijkste winkelgebieden van Nederland met 650.000 inwoners.

De Woonmall Alexandrium werd in 1997 geopend en werd destijds verkocht aan verschillende privé investeerders en eigenaar/uitbaters. De structurele verbinding tussen Alexandrium Woonmall, het regionaal Shopping Center Alexandrium (Alexandrium I – eigendom van Klépierre) en het retailpark Alexandrium Megastores (Alexandrium II – eigendom van CBREGL), zorgt voor een 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. Op basis van bezoekersaantallen, behoort Alexandrium III tot de locaties waar de zittende huurders over het algemeen hun performantste winkels in Nederland hebben. De Woonmall is virtueel voor 100% verhuurd.

De winkels die Retail Estates aankoopt, via haar 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht, Alex Invest N.V., zijn verhuurd aan huurders die ze grotendeels terugvindt in haar bestaande Nederlandse winkelportefeuille van 14 retailparken. De stad Rotterdam heeft op deze locatie in zijn stedenbouwkundige planning voor een grote efficiëntie gekozen, door te kiezen voor een overdekte woonboulevard op 3 verdiepingen. Deze aankoop past dan ook perfect in het beleid en de locatiekeuze van Retail Estates.

Eind december 2022 werden 13 winkelpanden met een winkeloppervlakte van 19.951 m² voor een bedrag van 22,35 mio EUR aangekocht. Deze leveren een huuropbrengst op van 2,25 mio EUR op jaarbasis.

Eind maart werd, in dezelfde woonmall, 4,1 mio EUR bijkomend geïnvesteerd. Deze aankoop levert een huuropbrengst op van 0,49 mio EUR op jaarbasis.

Op datum van aankoop lag de investering beneden de door de vastgoeddeskundige CBRE geschatte waarde (fair value). Als gevolg van deze aankopen controleert Retail Estates circa 37% van de winkelloppervlakte van Woonmall Alexandrium III.

Samenwerking met Westpoort Alexandrium B.V.

Deze panden werden aangekocht door Alex Invest N.V., een vennootschap naar Nederlands recht. De investering wordt ten belope van 60% gefinancierd door leningen vanuit Retail Estates en voor 40% door een kapitaalbreng van Retail Estates en haar partner (Westpoort Alexandrium B.V.).

Westpoort Alexandrium BV staat onder controle van de familie Roobol die via een kapitaalverhoging van 6 mio EUR een belang van 50 procent heeft verworven in de N.V. Alex Invest.

Beide gespecialiseerde winkelvastgoedinvesteerders bundelen met deze aankoop hun krachten om de eigendomsstructuur van Woonmall Alexandrium te consolideren. Door hun expertise in zowel retail als vastgoed met elkaar te koppelen, beschikken de nieuwe eigenaars over een unieke kennis om samen met de overige eigenaars en handelaars het succes van de Woonmall te bestendigen en voor verdere groei te zorgen. Met twee sterke partners kan het centrum ook beter aangestuurd worden in zijn verdere ontwikkeling, inclusief ESG-doelstellingen en -verplichtingen.

Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2023 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw gelijk aan 16,33 mio EUR. We onderscheiden vijf 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 31 maart 2023 bedroegen de speculatieve grondposities 0,94 mio EUR, de prospectieve vaste activa in aanbouw 8,76 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling 2,02 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in uitvoering 3,56 mio EUR en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid 1,06 mio EUR.

A. Prospectieve vaste activa in aanbouw

In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te **Wetteren** met 14 winkels en een bruto winkelloppervlakte van 10.423 m². 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 oorspronkelijke plannen waarbij de aangrenzende percelen volledig zouden ontwikkeld worden als winkelloppervlakte werden niet aanvaard. De gemaakte kosten voor de reeds afgewikkelde procedures ten belope van 0,45 mio EUR werden in resultaat genomen. Retail Estates heeft een partnership onderhandeld met een KMO-ontwikkelaar waarbij de site gemengd zal ontwikkeld worden: deels als KMO- en deels als winkelloppervlakte. De bijkomende retail oppervlakte zal 5.000 m² bedragen. De investering in deze uitbreiding zal 4,75 mio EUR bedragen. De vergunning wordt verwacht tegen eind 2023, de realisatie tegen eind 2024.

B. Vaste activa in aanbouw - voorontwikkeling – overzicht van de belangrijkste projecten

- In **Munkzwalm** zal een bestaande site herontwikkeld worden met 4 winkels en 4 KMO-units. De verwachte investering zal 6,70 mio EUR bedragen. Retail Estates verwacht de omgevingsvergunningsaanvraag hiervoor in te dienen in de zomer van 2023.
- In **Eupen** wordt een bestaande winkel afgebroken en heropgebouwd tot een nieuwe winkel met 5 KMO-units. De verwachte investering bedraagt 1,1 mio EUR (enkel de winkel zal door ons gerealiseerd worden). De verwachte opleverdatum is april 2024.
- In **Denderleeuw** wordt een studie uitgevoerd om een bestaande site af te breken en herop te bouwen. De investering is geraamd op 3,14 mio EUR.

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

- In **Wilrijk** wordt een deel van de bestaande site uitgebreid met 1 winkel en 3 KMO-units. De verwachte bijkomende investering zal 4,4 mio EUR bedragen. De verwachte uitvoeringsdatum is eind 2023.
- In **Houthalen** werd een winkelpand afgebroken en een overeenkomst gesloten met een promotor voor de afbraak en herontwikkeling tot appartementen met onderaan een winkelpand waarbij Retail Estates haar huidige winkeloppervlakte zal terugvinden. De verwachte netto investering bedraagt 0,32 mio EUR. Het project wordt naar verwachting opgeleverd in maart 2024.

D. Vaste activa in aanbouw gekoppeld aan duurzaamheid

In het kader van de ESG-strategie heeft Retail Estates een afzonderlijke categorie voor duurzame vaste activa in aanbouw. In 2022-2023 werd 2,5 mio EUR geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op de daken van verschillende winkelpanden. Op het einde van het boekjaar 2022-2023 zijn 60 winkelpanden uitgerust met operationele zonnepanelen. De totale productiecapaciteit van alle installaties van Retail Estates samen kan 472 gezinnen van stroom voorzien².

In België plaatst Retail Estates op haar winkelparken momenteel nieuwe zonnepaneelinstallaties in Merksem, Brugge en Eeklo. Deze installaties zullen in de loop van 2023 operationeel zijn. Voor verschillende andere locaties wordt momenteel verder onderzoek uitgevoerd en worden gesprekken met de huurders aangegaan. In Nederland werden het afgelopen boekjaar zonnepanelen geïnstalleerd in Roosendaal.

E. Oplevering vaste activa in aanbouw

- In **Halle** werd de bestaande winkeloppervlakte uitgebreid. De realisatie van dit project vereiste de bouw van een aantal appartementen. Aangezien dit buiten de werkingssfeer van Retail Estates ligt, werd een samenwerking met een promotor opgezet die dit gedeelte van het project heeft ontwikkeld. De totale investering van de uitbreiding van de winkeloppervlakte bedroeg 1,46 EUR.
- In **Gilly** werden 2 winkels vernieuwd en opgeleverd (Kruidvat en Wibra). De totale investering bedroeg 0,7 mio EUR.

²Op basis van een gemiddeld verbruik van 4MWh/jaar

Optimalisatie vastgoedportefeuille

Retail Estates besteedt veel aandacht aan de wijzigende behoeften van zijn huurders inzake winkeloppervlakte. Verschillende huurders breiden systematisch hun assortiment uit en formuleren geregeld een vraag naar uitbreiding van hun winkelpand. Dit kan gebeuren door de overname van oppervlakte van aangrenzende huurders die soms te ruim gehuisvest zijn of zelfs door nieuwbouw waarbij een stuk aan het winkelpand wordt bijgebouwd. Soms wordt zelfs gekozen voor een combinatie van beide.

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte. Geregeld maakt Retail Estates nv van deze gelegenheid gebruik om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder.

Dergelijke investeringen laten toe een "win-win"-relatie uit te bouwen met de huurders. In het afgelopen boekjaar werd de herstructurering-vernieuwing van de winkelpanden te Gilly, Sint-Eloois-Vijve, Hognoul en Braine l'Alleud afgerond.

In het winkelpark in Heerlen is de modernisering van de voorgevel in uitvoering. De totale verwachte investering wordt geraamd op 6,3 mio EUR en wordt uitgevoerd in de loop van de boekjaren 2022-2023 en 2023-2024.

Desinvesteringen

Er werden het afgelopen boekjaar een 3-tal solitaire winkelpanden verkocht. De netto verkoopopbrengst bedroeg 9,80 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 9,66 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden bedroeg 0,06 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto meerwaarde van 0,14 mio EUR.

Verder werd in maart 2023 de eerste fase van de Keerdok-site verkocht. Deze site werd door de lokale overheid herbestemd voor appartementsbouw door de goedkeuring van het RUP Rode Kruisplein. Vier van de zeven huurders zijn verhuisd naar het nieuwe retailpark Malinas en drie andere sloten hun winkel. Retail Estates heeft een kaderovereenkomst gesloten met de werkvennootschap van twee vastgoedpromotoren om een gefaseerde verkoop van haar winkelpanden (deels) tegen eind juni 2024 te realiseren. De transactie is onderworpen aan opschortende voorwaarden die tegen eind februari 2024 dienen gerealiseerd te worden. De eerste fase die in maart 2023 werd verkocht, resulteerde in een verkoopopbrengst van 3,75 mio EUR. De tweede fase vertegenwoordigt een waarde van 7,42 mio EUR.

Deze desinvesteringen kaderen in een jaarlijks wederkerend verkoopprogramma van (individuele) winkelpanden die door hun locatie, winkelgrootte en/of erin uitgeoefende handelsactiviteit niet tot de kernportefeuille van Retail Estates horen.

Investerings: conclusie

De verwerving en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2022-2023 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 53,72 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 2,51 mio EUR in boekjaar 2022-2023 als gevolg van deze investeringen en dalen met 0,21 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2022 zouden de huurinkomsten met 5,95 mio EUR gestegen zijn.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in geld) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...).

2.2. Beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2023 bedroeg de bezettingsgraad 98,08% van de totale winkeloppervlakte van de panden die opgenomen zijn in de vastgoedportefeuille. Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname te worden beschouwd waarachter een reeks mutaties in het afgelopen boekjaar schuilgaan.

Zij houdt geen garantie in voor de toekomst aangezien de wetgeving inzake handelshuur in België en Nederland van dwingend recht is – en voorziet in een opzegmogelijkheid om de drie jaar in België en om de vijf jaar in Nederland.

Huurincasso

Het nettohuurresultaat bedraagt 125,40 mio EUR op 31 maart 2023, een stijging van 9,82 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar boekjaar. De stijging is hoofdzakelijk te verklaren door indexatie van de huren, welke een totale impact had van 6,93 mio EUR. In België werd er gespreid over het afgelopen boekjaar gemiddeld 9% indexatie toegepast, in Nederland kwam de indexatie trager op gang en werd er in de 2^e helft van het boekjaar gemiddeld met 11% geïndexeerd.

De uitstaande handelsvorderingen, na aftrek van dubieuze debiteuren en vooruitbetalingen, bedragen 9,89 mio EUR waarvan 0,20 mio EUR betrekking heeft op het werkings- en reservefonds en waarvan 9,01 mio EUR nog niet is vervallen. Rekening houdend met de verkregen waarborgen – zowel huurwaarborgen als bankgaranties – is er een zeer beperkt kredietrisico op de handelsvorderingen van 31 maart 2023. De stijging van de handelsvorderingen (+8,78 mio EUR in vergelijking met vorig boekjaar) is toe te schrijven aan de implementatie van een nieuwe geïntegreerde technologische oplossing (S/4HANA), die Retail Estates toelaat vooruitfacturatie te doen voor de beide landen. Dit resulteert in een totale openstaande vooruitfacturatie van 9,12 mio EUR per 31 maart 2023.

Schadegevallen

In het voorbije boekjaar werd één winkelpand te Luik zwaar beschadigd ten gevolge van een brand. De schade werd gedekt door de verzekeraar. In Beringen werd afgelopen boekjaar het dak van een winkelpand beschadigd ten gevolge van een windhoos. Het dossier is nog hangende bij de verzekeraar. De nodige financiële voorzieningen werden aangelegd.

Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Op 10 juni 2022 heeft Retail Estates voor het eerst gebruik gemaakt van haar mogelijkheid tot uitgifte van aandelen (via een accelerated bookbuilding procedure). Er werd met succes overgegaan tot de aanbidding van 859.375 nieuwe aandelen via versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuild) en het kapitaal en de beschikbare uitgiftepremies werden verhoogd met 53.846.272 EUR (na aftrek van kosten voor kapitaalverhoging). Als gevolg van deze kapitaalverhoging werden 859.375 aandelen uitgegeven wat het totale aantal aandelen op 31 maart 2023 op 14.085.827 brengt, het kapitaal (na aftrek van de kosten van kapitaalverhoging) op 308.515.272 EUR en de beschikbare uitgiftepremies op 58.899.000 EUR.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,66 jaar. In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017

(en uitgebreid in oktober 2018) een commercial paper programma van (maximaal) 100 miljoen euro. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

Van dit commercial paper programma is op 31 maart 2023 50 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde intrestvoet bedraagt op 31 maart 2023 2,06% ten opzichte van 1,95% op 31 maart 2022. De mate waarin Retail Estates zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates een voorzichtige en conservatieve strategie. Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat in het boekjaar dat werd afgesloten op 31 maart 2023. Er is wel een impact van intereststijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Retail Estates kiest voor een groeimodel met een directe bijdrage tot de winst per aandeel. Dit kan zowel gerealiseerd worden aan de kapitaalzijde als aan de schuldfinancieringszijde. Langs de kapitaalzijde kan dit gebeuren via inbreng in natura, een klassieke rights issue of via de in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuilding (ABB) procedure. Retail Estates heeft sinds de publicatie van de statutenwijziging van 23 december 2019 de mogelijkheid om gebruik te maken van de accelerated bookbuilding procedure. Op de buitengewone algemene vergadering van 1 juni 2022 werd de machtiging toegestaan kapitaal hernieuwd.

Langs de schuldfinancieringszijde kan dit gebeuren via klassieke bankfinanciering enerzijds of een publieke en/of private obligatielening anderzijds. Retail Estates onderzoekt regelmatig onder meer de opportuniteit van een private en/of publieke obligatielening.

FBI-statuut Nederlandse vennootschappen

In januari 2023 heeft de Nederlandse fiscus voor alle vennootschappen die Retail Estates in Nederland controleert (met als enige uitzondering Retail Estates Middelburg Invest NV), de laatste nog hangende bewaarschriften 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 bedraagt 8,39 mio EUR (waarvan 7,7 mio EUR betrekking heeft op de vorige boekjaren) in de resultaten per 31 maart 2023. Voor het boekjaar dat eindigt op 31 maart 2023 is het FBI-regime van toepassing op alle Nederlandse vennootschappen (met uitzondering van Alex Invest N.V., die niet in aanmerking komt voor dit regime). De geschatte jaarlijkse vennootschapsbelastingskost voor boekjaar 2022-2023 bedroeg 3,63 mio EUR. Ten gevolge van het verkrijgen van het FBI-statuut (waar enkel 5% dividendbelasting verschuldigd is), is de belastingskost gereduceerd tot 1,05 mio EUR, zijnde de dividendbelasting.

Fusie door overname van dochtervennootschappen

Er hebben het afgelopen boekjaar geen fusies door overname van dochtervennootschappen plaatsgevonden.

2.3. Gebeurtenissen na balansdatum

Interimdividend in de vorm van een keuzedividend

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 26 mei 2023 beslist om over het boekjaar 2022/2023 (dat een aanvang nam op 1 april 2022 om te eindigen op 31 maart 2023) een interimdividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van EUR 4,90 bruto (of EUR 3,43 netto, d.i. het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing³) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2022/2023).

De raad van bestuur biedt aldus in het kader van de beslissing tot uitkering van het interimdividend aan de aandeelhouders de mogelijkheid om hun schuldvordering, die ontstaat uit de uitkering van het interimdividend, in te brengen in het kapitaal van de vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het interimdividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De nieuwe aandelen uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, zullen delen in het resultaat vanaf 1 april 2023.

Rekening houdend met de uitkeringsverplichting van Retail Estates als openbare GVV met toepassing van artikel 13 van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zal de raad van bestuur aan de jaarlijkse algemene vergadering van 24 juli 2023 voorstellen om geen bijkomend dividend over het boekjaar 2022/2023 uit te keren.

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens Retail Estates in het kader van het interim keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad.

Dit biedt Retail Estates de mogelijkheid om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het interim keuzedividend leidt verder (a rato van de inbreng van de netto-dividendrechten in het kapitaal van de vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de vennootschap die de vermogenspositie versterken. Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

Retail Estates beoogt tijdens het lopende boekjaar maximaal 80 miljoen euro te investeren in reeds opgerichte winkelpanden in België en/of Nederland. De vennootschap heeft momenteel investeringsopportuniteiten van diverse omvang geïdentificeerd in België en Nederland, die zich in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject bevinden. Deze opportuniteiten kunnen via één of meerdere transacties aanleiding geven tot een investering van maximaal 80 miljoen euro. Het aanvangsrendement van deze investeringsopportuniteiten zal niet minder dan 6% bedragen en de schuldgraad zal ten gevolge van deze investering(en) niet stijgen met meer dan 3%.

De finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen, die in de context van het keuzedividend zullen worden uitgegeven, zal op een later tijdstip worden bepaald door de raad van bestuur van de vennootschap. Hetzelfde geldt voor de keuzeperiode waarbinnen de rechthebbenden hun keuze voor de inbreng van hun schuldvordering tegen nieuwe aandelen, dan wel de uitbetaling van het interimdividend in cash, dan wel een combinatie van beiden, dienen bekend te maken.

De raad van bestuur heeft op 26 mei 2023 reeds bepaald dat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen niet lager zal zijn dan EUR 54,88 en dat de keuzeperiode ten laatste zal worden afgesloten op 14 juli 2023, waarna de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van de nieuwe aandelen ten laatste op 19 juli 2023 zal worden vastgesteld.

³ In het informatiememorandum over het interim keuzedividend, dat later op de website van de vennootschap zal worden gepubliceerd (zie verder), zal, louter ter informatie, enige toelichting worden verschaft bij deze fiscale behandeling.

De titel die recht geeft op het interimdividend is coupon nr. 31. Het aandeel Retail Estates zal noteren inclusief coupon nr. 31 tot en met 30 mei 2023. Vanaf 31 mei 2023 zal het aandeel Retail Estates exclusief coupon nr. 31 noteren. Op basis van de finale uitgifteprijs zal de raad van bestuur bepalen hoeveel coupons nr. 31 (die de netto-dividendrechten vertegenwoordigen) moeten worden ingebracht om in te schrijven op één nieuw aandeel. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons nr. 31 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in cash uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 31 te verwerven en vanaf 31 mei 2023 zal het evenmin mogelijk zijn om nog bijkomende aandelen met coupon nr. 31 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 31 zal dus ook niet worden toegelaten tot de verhandeling op de beurs.

Retail Estates zal uiterlijk bij de start van de keuzeperiode via een persbericht de voorwaarden en modaliteiten van het interim keuzedividend bekendmaken, waaronder de finale uitgifteprijs en de keuzeperiode, en een informatiememorandum beschikbaar stellen op haar website waarin verdere informatie over (de voorwaarden en modaliteiten van) het interim keuzedividend is opgenomen.

Op de website van Retail Estates kunnen de aandeelhouders kennisnemen van het verslag van de raad van bestuur en het verslag van de commissaris met betrekking tot het keuzedividend.

3. FINANCIËLE RESULTATEN

3.1 Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2023

Het nettohuurresultaat is gestegen met 9,82 mio EUR, vooral te wijten aan de indexatie van de huurontvangsten (6,93 mio EUR). Daarnaast wordt de stijging van het nettohuurresultaat verklaard door de verwerving van bijkomende panden en de oplevering van projecten in boekjaar 2022-2023 (2,51 mio EUR) en de verwerving van de panden en oplevering van projecten in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (1,61 mio EUR). De verkoop van panden in boekjaar 2022-2023 heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,21 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 1,21 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,51 mio EUR. Verder is er nog de beperkte impact van kortingen, leegstand en andere (-0,18 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 15,33 mio EUR ten opzichte van 10,52 mio EUR het jaar voordien, een stijging van 4,81 mio EUR vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en beheerskosten van respectievelijk 2,66 mio EUR en 1,54 mio EUR. De stijging in de technische kosten is voornamelijk te verklaren door uitgaven in het kader van de duurzaamheidsstrategie (het energie efficiënter maken van gebouwen). Er werd het afgelopen boekjaar 1,2 mio EUR bovenop de recurrente technische kosten uitgegeven. Door de extra (niet-recurrente) inkomsten uit het toekennen van het FBI-statuuut in Nederland, ontstond er de ruimte om deze extra uitgaven te doen. De stijging is eveneens te wijten aan de gestegen kost van de bouwmaterialen. Volgend boekjaar zullen de uitgaven met betrekking tot de ESG-initiatieven opnieuw in lijn liggen met het vooropgestelde strategische ESG-plan.

De stijging van de beheerskosten is onder andere te verklaren door de investering in een nieuw geïntegreerd technologiesysteem (S/4HANA), wat bijkomende IT-kosten met zich meebrengt.

De algemene kosten van de vennootschap bedragen 7,10 mio EUR en zijn voornamelijk gestegen in vergelijking met vorig jaar ten gevolge van de investeringen in een nieuw geïntegreerd technologiesysteem (S/4HANA) waarvan sprake hierboven.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,14 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 9,66 mio EUR panden (fair value).

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 55,92 mio EUR. De belangrijkste effecten van deze variatie zijn een positief effect door herwaardering van de bestaande portefeuille (+143,95 mio EUR), een daling van de leegstand (+9,16 mio EUR) en een negatief effect door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen naar aanleiding van de nieuwe acquisities en wijziging van de overdrachtsbelasting in Nederland van 8% naar 10,4% (-22,27 mio EUR) en anderzijds de impact van investeringen (-74,93 mio EUR). Het ander portefeuille resultaat bedraagt -4,60 mio EUR en wordt voornamelijk verklaard door uitgestelde belastingen met betrekking tot de Nederlandse portefeuille.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -18,92 mio EUR ten opzichte van -18,32 mio EUR vorig jaar. Deze evolutie wordt voornamelijk verklaard door een stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet van 1,95% naar 2,06% die wordt gecompenseerd door een gemiddeld genomen lagere opname van leningen. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt 41,65 mio EUR ten opzichte van 34,48 mio EUR vorig jaar. De evolutie van deze kosten is het gevolg van de wijziging in de reële waarden 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.

De hoger vermelde ontheffing van de vennootschapsbelasting voor de Nederlandse boekjaren tot en met 2021 heeft een impact van 8,39 mio EUR op het netto resultaat van het huidige boekjaar (waarvan 7,7 mio EUR betrekking heeft op de vorige boekjaren). Voor het boekjaar dat eindigt op 31 maart 2023 is het FBI-regime van toepassing op alle Nederlandse vennootschappen (met uitzondering van Alex Invest N.V., die niet in aanmerking komt voor dit regime). De geschatte jaarlijkse vennootschapsbelastingskost voor boekjaar 2022-2023 bedroeg 3,63 mio EUR. Ten gevolge van het verkrijgen van het FBI-statuuat (waar enkel 5% dividendbelasting verschuldigd is), is de belastingskost in Nederland gereduceerd tot 1,05 mio EUR, zijnde de dividendbelasting.

Het EPRA resultaat bedraagt 88,20 mio EUR ten opzichte van 75,27 mio EUR vorig jaar. 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 werd de dividendprognose voor het boekjaar 2022-2023 verhoogd van 4,7 EUR tot 4,9 EUR.

3.2 Toelichting bij de balans van 31 maart 2023

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 1.759,88 mio EUR naar 1.888,56 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 77,20 mio EUR, de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 5,83 mio EUR en een positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van 56,04 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gedaald van 11,81 mio EUR naar 8,57 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend maar de akte nog niet werd verleden. Er werd voor 0,72 mio EUR toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2022-2023, voor 3,84 mio EUR activa verkocht en er was een variatie in de reële waarde ten belope van -0,13 mio EUR.

De immateriële vaste activa bedragen 6,19 mio EUR en omvatten voornamelijk de investeringen in een geïntegreerd technologiesysteem (S/4HANA). De financiële vaste activa ten belope van 62,06 mio EUR bestaan voornamelijk voor 55,32 mio EUR uit de reële waarde van financiële instrumenten en voor 5,00 mio EUR uit een vordering op de joint venture Veilinghof 't Sas nv. De deelneming van 26,19% in Veilinghof 't Sas nv wordt gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op een bedrag van 1,74 mio EUR.

De vlottende activa bedragen 29,02 mio EUR en bestaan voor 8,56 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 11,44 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 1,80 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 4,13 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 3,09 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 1.104,06 mio EUR, waarvan 1.097,25 mio EUR toewijsbaar is aan de groep. Het kapitaal bedraagt op 31 maart 2023 308,52 mio EUR, een stijging van 19,34 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 308,52 mio EUR.

Er werden in het boekjaar 2022-2023 859.375 nieuwe aandelen gecreëerd. De uitgiftepremies bedragen 374,31 mio EUR, een stijging van 34,51 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Sinds het boekjaar 2020-2021 worden de uitgiftepremies naar aanleiding van kapitaalverhogingen opgenomen in de beschikbare uitgiftepremies. De reserves bedragen 233,80 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (189,87 mio EUR), de reserves met betrekking tot de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (13,52 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (96,35 mio EUR), beschikbare reserves (6,56 mio EUR) en wettelijke reserves (0,09 mio EUR). De reserves worden verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding

van vastgoedbeleggingen (72,58 mio EUR). De groep gebruikt afgeleide financiële producten (interest rate swaps en caps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum (op kwartaalbasis). De derivaten die door Retail Estates momenteel gebruikt worden, kwalificeren boekhoudkundig slechts in beperkte mate als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. De veranderingen in de reële waarde van de swaps die kwalificeren als kasstroomafdekking worden direct in het eigen vermogen erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen. De herwaardering van de derivaten in het resultaat bedraagt 41,65 mio EUR per 31 maart 2023 en is positief als gevolg van een stijging van de langetermijn rente.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 181,44 mio EUR, waarvan 180,62 mio EUR toewijsbaar is aan de aandeelhouders van de Groep, en bestaat voor 88,20 mio EUR uit EPRA resultaat (groepsaandeel), voor 51,46 mio EUR uit resultaat op de portefeuille, voor 41,65 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en voor 0,13 mio EUR uit EPRA resultaat toewijsbaar aan minderheidsbelangen.

De langlopende verplichtingen bedragen 793,92 mio EUR en bestaan voor 790,24 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,66 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 95,38 mio EUR en bestaan voor 24,41 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,25 mio EUR, belastingenschulden voor 3,73 mio EUR, te ontvangen facturen voor 19,39 mio EUR en exit taksen ten belope van 0,39 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 51,46 mio EUR, waarvan 50 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper).

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van 1,77 mio EUR naar 1,61 mio EUR en bestaan voornamelijk uit ontvangen waarborgen.

Per 31 maart 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,06%.

4. VOORUITZICHTEN

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2023-2024, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 137 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die vergund en aanbesteed zijn.

De energiecrisis die het afgesloten boekjaar op het consumentenvertrouwen en de rentabiliteit van de winkeliers heeft gewogen, is op dit ogenblik stilaan uitgedoofd. Daarentegen kent de detailhandel een hardnekkige hoge inflatie in hoofdzakelijk de voedingssector. De indexatie van de lonen heeft in België het koopkrachtverlies in belangrijke mate goed gemaakt, doch in Nederland werd het koopkrachtverlies slechts gedeeltelijk gecompenseerd door indexatie.

Retail Estates stelt als streefdoel een dividend van 5 EUR bruto (3,50 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2023-2024. Dit zou een stijging van 2% inhouden ten opzichte van het interim keuzedividend voor het boekjaar 2022-2023 (4,90 EUR bruto).

5. FINANCIËLE KALENDER

Agenda van de aandeelhouder :

Publicatie Jaarverslag 2022-2023	16 juni 2023
Algemene Vergadering	24 juli 2023
Datum ex-interimdividend	31 mei 2023
Record datum interimdividend	1 juni 2023
Betalbaarstelling interimdividend	Wordt op een later tijdstip bepaald door de raad van bestuur
Bekendmaking halfjaarresultaten	20 november 2023

Kerncijfers

BIJLAGEN

1.A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (IN DUIZENDEN EUR):

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2023	31.03.2022
Huurinkomsten	125 856	115 773
Met verhuur verbonden kosten	-455	-194
Nettohuurresultaat	125 401	115 579
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	13 006	11 963
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-14 922	-13 953
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-2	-86
Vastgoedresultaat	123 482	113 504
Technische kosten	-7 691	-5 032
Commerciële kosten	-1 828	-1 027
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-641	-427
Beheerskosten vastgoed	-5 166	-3 629
Andere vastgoedkosten	-6	-410
Vastgoedkosten	-15 332	-10 524
Operationeel vastgoedresultaat	108 150	102 980
Algemene kosten van de vennootschap	-7 097	-6 050
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	101 053	96 930
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	139	334
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	55 917	23 083
Ander portefeuilleresultaat	-4 596	-1 321
Operationeel resultaat	152 513	119 026
Financiële opbrengsten	169	248
Netto interestkosten	-19 032	-18 485
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	41 645	34 476
Andere financiële kosten	-60	-81

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.2023	31.03.2022
Financieel resultaat	22 723	16 158
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1	-10
Resultaat vóór belastingen	175 238	135 174
Belastingen	6 199	-3 337
Nettoresultaat	181 436	131 837
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	180 621	131 837
Minderheidsbelangen	815	
Toelichting:		
EPRA resultaat (aandeel Groep)¹	88 203	75 265
Resultaat op de portefeuille	51 460	22 096
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	41 645	34 476
EPRA resultaat minderheidsbelangen	127	

RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.2023	31.03.2022
Aantal gewone aandelen in omloop	14 085 827	13 226 452
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	13 909 243	12 893 111
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) - aandeel Groep ²	12,99	10,23
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €) - aandeel Groep	12,99	10,23

¹ Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen, exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen.

² De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

1. B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	31.03.2023	31.03.2022
Nettoresultaat	181 436	131 837
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	2 644	2 074
GLOBAAL RESULTAAT	184 080	133 911

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2023	31.03.2022
Vaste activa	1 964 347	1 792 078
Goodwill		
Immateriële vaste activa	6 192	4 030
Vastgoedbeleggingen ³	1 888 562	1 759 879
Andere materiële vaste activa	6 339	6 440
Financiële vaste activa	62 056	17 860
Financiële instrumenten	55 315	11 120
Vennoetschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	1 741	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	167	2 839
Uitgestelde belastingen	141	1 402
Andere	27	1 437
Vlottende activa	29 019	20 151
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	8 561	11 807
Handelsvorderingen	11 442	2 067
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1 803	2 132
Geldmiddelen en kasequivalenten	4 128	1 483
Overlopende rekeningen	3 085	2 663
TOTAAL ACTIVA	1 993 365	1 812 228

³ Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2023	31.03.2022
Eigen vermogen	1 104 064	920 980
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 097 249	920 980
Kapitaal	308 515	289 179
Uitgiftepremies	374 308	339 798
Reserves	233 804	160 166
Nettoresultaat van het boekjaar	180 621	131 837
Minderheidsbelangen	6 815	
Verplichtingen	889 301	891 248
Langlopende verplichtingen	793 923	764 789
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	790 238	763 982
Kredietinstellingen	609 967	584 594
Financiële leasings op lange termijn	4 871	4 159
Obligaties	175 400	175 229
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingen	3 684	807
Kortlopende verplichtingen	95 379	126 459
Kortlopende financiële schulden	51 464	101 730
Kredietinstellingen	51 464	101 730
Obligaties	0	0
Financiële leasings op korte termijn	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	24 409	17 787
Exit tax	391	391
Andere	24 018	17 396
Andere kortlopende verplichtingen	1 612	1 771
Overlopende rekeningen	17 895	5 171
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 993 365	1 812 228

SCHULDGRAAD	31.03.2023	31.03.2022
Schuldgraad ¹	44,77%	49,15%

¹ 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).

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Doel
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt het mogelijk om de operationele prestatie van de vennootschap te beoordelen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva).	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Resultaat op de portefeuille	Het 'Resultaat op de portefeuille' omvat volgende elementen: 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'; 'Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa'; 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'; en 'Ander portefeuilleresultaat'.	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verliezen op de portefeuille, in vergelijking met de meest recente waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
Gewogen gemiddelde interestkost	De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt het mogelijk om de gemiddelde interestkost van de vennootschap te meten.
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	Het eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de groep (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten, exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.	Toont een nettoactiefwaarde per aandeel die een aantal materiële IFRS – aanpassingen corrigeert om de vergelijking met de beurskoers mogelijk te maken.
Brutorendement	Het brutorendement geeft de verhouding weer van de actuele huurinkomsten (netto en na aftrek van canons), ten opzichte van de geschatte waarde van de portefeuille (i.e. zonder vaste activa in aanbouw).	Dit kerncijfer geeft de verhouding weer tussen twee van de belangrijkste parameters van de vennootschap en maakt het mogelijk een vergelijking te maken over de jaren heen en tussen verschillende vennootschappen.

RECONCILIATITABELLEN

Operationele marge

<i>in duizenden €</i>	31.03.2023	31.03.2022
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	101 053	96 930
Nettohuurresultaat (B)	125 401	115 579
Operationele marge (A/B)	80,58%	83,86%

Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

<i>in duizenden €</i>	31.03.2023	31.03.2022
Financieel resultaat (A)	22 723	16 158
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	41 645	34 476
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)	-18 922	-18 318

Resultaat op de portefeuille

<i>in duizenden €</i>	31.03.2023	31.03.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	139	334
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	55 917	23 083
Ander portefeuilleresultaat (D)	-4 596	-1 321
Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)	51 460	22 096

Gewogen gemiddelde interestkost

<i>in duizenden €</i>	31.03.2023	31.03.2022
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	19 032	18 485
Andere kosten van schulden (B)*	1 422	1 153
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	855 963	891 013
Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C	2,06%	1,95%

* Andere kosten van schulden hebben o.a. betrekking op reserveringsprovisies, up-front fees,...

** Financiële schuld per einde periode vermenigvuldigd met factor 1,0229

**Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend
exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten**

<i>in duizenden €</i>	31.03.2023	31.03.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	1 097 249	920 980
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-94 636	-72 163
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - toewijsbaar aan minderheidsbelangen (B)	1 569	0
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	55 164	10 875
Vooropgesteld brutodividend (D)	69 021	60 842
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	14 085 827	13 226 452
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)	75,69	69,67

Brutorendement

<i>in duizenden €</i>	31.03.2023	31.03.2022
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	136 390	119 343
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder vaste activa in aanbouw) (B)*	1 966 871	1 817 515
Brutorendement (A/B)	6,93%	6,57%

* Verschil tussen de hier opgenomen investeringswaarde en de investeringswaarde zoals eerder opgenomen in dit jaarverslag wordt verklaard door de vastgoedportefeuille van "Distri-land". Het brutorendement wordt bepaald op basis van vastgoedverslagen, waarbij de "Distri-land"portefeuille voor 100% wordt opgenomen. Retail Estates is slechts houder van 87,01% van de uitgegeven vastgoedcertificaten en waardeert de certificaten aan de onderliggende waarde van het vastgoed pro rata haar contractuele rechten.

RECONCILIATIE TABELLEN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN:

TABELLEN VAN DE EPRA INDICATOREN

Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GW's en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

EPRA resultaat	31.03.2023	31.03.2022
	EUR/1000	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS	181 436	131 837
Correcties voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	55 917	23 083
Ander portefeuilleresultaat	-4 596	-1 321
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	139	334
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	41 645	34 476
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	127	0
EPRA resultaat (groepsaandeel)	88 203	75 265
Verwaterd EPRA resultaat (in €)		
EPRA resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	6,34	5,84
Verwaterd EPRA resultaat per aandeel (in €)		

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	31.03.2023			31.03.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	1 097 249	1 097 249	1 097 249	920 980	920 980	920 980
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	77,90	77,90	77,90	69,63	69,63	69,63
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	-	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:						
Reële waarde van de financiële instrumenten	55 164	55 164	-	10 875	10 875	-
Uitgestelde belastingen	-3 544	-3 544	-	595	595	-
Uitgestelde belastingen - minderheidsbelangen	124	124	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	6 192	-	-	4 030	-
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	-	-	19 673	-	-	-9 621
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	-	-	-	-	-	-
Overdrachtsbelastingen	94 636	-	-	74 162	-	-
Overdrachtsbelastingen - minderheidsbelangen	-1 569	-	-	-	-	-
EPRA NAW (groepsaandeel)	1 138 570	1 039 312	1 116 922	983 672	905 480	911 358
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	80,83	73,78	79,29	74,37	68,46	68,90

EPRA Netto Initieel Rendement	31.03.2023	31.03.2022
	EUR/1000	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value	1 888 562	1 759 879
Transactiekosten	94 642	73 878
Investeringswaarde	1 983 204	1 833 757
Vaste activa in aanbouw	16 335	15 511
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	1 966 869	1 818 246
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	136 390	121 870
Vastgoedkosten (EPRA)	-2 813	-2 620
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-256	-203
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	13 006	11 963
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-14 922	-13 953
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-641	-427
Geannualiseerde netto huurinkomsten	133 577	119 250
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	133 577	119 250
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,79%	6,56%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	6,79%	6,56%

EPRA Huurleegstand	31.03.2023	31.03.2022
	EUR/1000	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	2 755	2 526
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	136 390	121 870
EPRA Huurleegstand	2,02%	2,07%

EPRA Cost Ratio		31.03.2023	31.03.2022
		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		7 097	6 050
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		434	144
Te betalen huren op gehuurde grond		256	203
Vastgoedkosten		15 332	10 524
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-256	-203
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	A	22 863	16 718
Leegstandskosten	B	-265	-104
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	C	22 598	16 613
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	D	125 600	115 570
		%	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	A/D	18,20%	14,47%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	C/D	17,99%	14,38%

Geactiveerde kosten m.b.t. vastgoedbeleggingen		31.03.2023	31.03.2022
<i>(in duizenden €)</i>			
Acquisities		60 061	44 664
Ontwikkelingen		2 278	8 491
CapEx - incrementeel verhuurbare oppervlakte		0	0
CapEx - niet incrementeel verhuurbare oppervlakte		14 866	3 901
Intercallaire intresten		46	1
Totaal¹		77 250	57 057

¹ Voor meer informatie over de acquisities en ontwikkelingen, wordt verwezen naar de uitgebreide toelichtingen in de hoofdstukken "Investerings" en "vaste activa in aanbouw".

Evolutie huurinkomsten bij gelijkblijvende portefeuille
(excl. aankopen/ verkopen van afgelopen boekjaar)

(in duizenden €)	31.03.2023			31.03.2022			Evolutie			
	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	%
Huurinkomsten	84 681	41 175	125 856	78 775	36 998	115 773	5 906	4 177	10 083	8,7%
Verwervingen en ontwikkelingen	-1 366	-2 753	-4 119	-2 944	-760	-3 704	1 578	-1 993	-415	
Desinvesteringen	1 345	74	1 419	1 863	832	2 696	-518	-758	-1 277	
Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	84 660	38 496	123 156	77 695	37 071	114 765	6 965	1 425	8 391	7,3%
Verklaard door										
Indexatie	5 021	1 907		1 149	490				6 928	
Heronderhandelde contracten	253	255		-465	99				508	
Leegstand	-468	98		-775	-68				-370	
Kortingen	203	-81		63	-86				122	
Covid19	-	-		7 534	3 540				-	
Andere			1 203			680			1 203	

EPRA Loan-to-value ratio	31.03.2023	31.03.2022
Kredietinstellingen	609 967	584 594
Financiële leasings op lange termijn	4 871	4 159
Obligaties	175 400	175 229
Kredietinstellingen (korte termijn)	51 464	101 730
Handelsvorderingen	11 442	2 067
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1 803	2 132
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	24 409	17 787
Andere kortlopende verplichtingen	1 612	1 771
Netto-schuld	854 478	881 071
Vastgoedbeleggingen	1 888 562	1 759 879
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	8 561	11 807
Immateriële vaste activa	6 192	4 030
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	5 000	5 000
Netto eigendoms waarde	1 908 315	1 780 716
Loan-To-Value	44,78%	49,48%

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 in België en 1.500 m² in Nederland.

Per 31 maart 2023 heeft Retail Estates nv 1.013 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.211.004 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2023 98,08% ten opzichte van 97,83% op 31 maart 2022.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2023 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.888,56 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, 26 mei 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

DISCLAIMER

Deze geschreven informatie is niet bestemd voor vrijgave, publicatie, distributie, rechtstreeks of onrechtstreeks, in of naar, de Verenigde Staten van Amerika (VS) of aan "US persons", zoals gedefinieerd in Regulation S onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "Securities Act"), of personen die woonachtig zijn in Canada, Australië, Japan, Zwitserland, Zuid-Afrika of ieder ander rechtsgebied waar dit niet in overeenstemming zou zijn met de wet.

De informatie wordt uitsluitend voor informatieve doeleinden ter beschikking gesteld en is op geen enkele wijze bedoeld als, (en mag niet worden opgevat als) een aanbod om te kopen of in te schrijven op, of de aankondiging van een aanstaande aanbieding om te kopen of in te schrijven op, of een uitnodiging voor een aanbod om te kopen of in te schrijven op, of de aankondiging van een aanstaande uitnodiging tot het kopen van of inschrijven op effecten van de Vennootschap, in of ten aanzien van, bewoners, inwoners of burgers van de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, Japan, Zwitserland, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar een dergelijk aanbod of een dergelijke uitnodiging niet is toegestaan zonder registratie, vrijstelling van registratie of kwalificatie onder de toepasselijke wetgeving van het betreffende rechtsgebied, of niet voldoet aan de vereiste voorwaarden onder de toepasselijke wetgeving van het betreffende rechtsgebied. Eveneens vormt ze geen aanbod of verzoek aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen.

De effecten van Retail Estates zijn niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de Securities Act, of bij een andere effectenregulerende instantie van eender welke staat of andere jurisdictie van de Verenigde Staten van Amerika. Er zal geen openbaar aanbod van effecten worden gedaan in de Verenigde Staten van Amerika. De effecten van Retail Estates mogen niet rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangeboden, verkocht, doorverkocht, overgedragen of geleverd in de Verenigde Staten van Amerika, tenzij in overeenstemming met een toepasselijke vrijstelling van de registratieverplichtingen volgens de Securities Act en in overeenstemming met eventueel toepasselijke effectenwetgeving van om het even welke staat of rechtsgebied in de Verenigde Staten van Amerika.

Noch deze geschreven informatie, noch een kopie daarvan, mag rechtstreeks of onrechtstreeks worden meegenomen, verzonden of verspreid in de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, Japan, Zwitserland, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar een dergelijke verspreiding, publicatie, beschikbaarheid of gebruik in strijd zou zijn met de wet- of regelgeving, of waarvoor een registratie of vergunning binnen dat rechtsgebied vereist is. Het niet naleven van die bepalingen kan een inbreuk vormen op de toepasselijke wetgeving in de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, Japan, Zwitserland, Zuid-Afrika of enige andere toepasselijke jurisdictie. De verspreiding van deze informatie kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en personen die kennisnemen van dergelijke informatie en/of deze ontvangen, moeten zich informeren over de toepasselijke wettelijke beperkingen en moeten zich aan die beperkingen houden. In het algemeen moet elke persoon die toegang wenst te krijgen tot de informatie, vooraf nagaan of dergelijke toegang geen inbreuk vormt op enige toepasselijke wet- of regelgeving. Retail Estates kan niet aansprakelijk worden gesteld indien die beperkingen door een persoon worden overtreden.

De betrokken beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het informatiememorandum dat, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, uiterlijk bij de start van de keuzeperiode beschikbaar zal worden gesteld op de website van Retail Estates.



'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

