



RETAIL ESTATES



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Ternat, 31 juli 2023

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

EERSTE KWARTAAL 2023-2024¹ (afgesloten per 30.06.2023).

EPRA RESULTAAT² (VAN DE GROEP) VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2023-2024 BEDRAAGT 22,32 MIO EUR TEN OPZICHTE VAN 18,59 MIO EUR VORIG BOEKJAAR. DE EPRA WINST PER AANDEEL BEDRAAGT 1,58 EUR.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT OP 30 JUNI 2023 1.895,22 MIO EUR. DE WAARDERINGEN ZIJN, BIJ CONSTATE PERIMETER, LICHT GESTEGEN IN VERGELIJKING MET DE WAARDERINGEN PER 31 MAART 2023.

¹ De in dit persbericht vermelde cijfers zijn de geconsolideerde, niet-geauditeerde cijfers en zijn conform IFRS.

² Het EPRA resultaat wordt als volgt berekend : nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

1. VASTGOEDACTIVITEITEN IN HET EERSTE KWARTAAL 2023-2024

1.1 Huurinkomsten en bezettingsgraad³

Het netto huurresultaat bedraagt in het eerste kwartaal van het boekjaar 33,69 mio EUR, wat een stijging met 13,95% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare kwartaal in het boekjaar 2022-2023. De stijging is te verklaren door de nieuwe aankopen van het voorbije boekjaar (1,38 mio EUR) enerzijds en door indexatie anderzijds.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedraagt op 30 juni 2023 98,04% ten opzichte van 98,08% op 31 maart 2023.

1.2 Reële waarde⁴ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) op 30 juni 2023 bedraagt 1.895,22 mio EUR.

1.3 Investerings – winkelparken

Retail Estates heeft een koopovereenkomst getekend die zal leiden tot de aankoop begin oktober 2023 van het retailpark Alexandrium II Megastores te Rotterdam dat op zijn beurt deel uitmaakt van de grootste out-of-town winkelzone van de Randstad. De structurele verbinding tussen Alexandrium Woonmall, het regionaal Shopping Center Alexandrium (Alexandrium I – eigendom van Klépierre) en het retail park Alexandrium II Megastores, 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.

Het retailpark Alexandrium II Megastores vertegenwoordigt 26.500 m² grootschalige winkeloppervlakte verdeeld over 18 units met een groot aantal eersterangs huurders zoals Mediamarkt, Decathlon, Pets Place, Sportsworld en Coolblue. Het is één van de weinige perifere winkelparken waar de stedenbouwkundige voorschriften grootschalige winkels toelaten die ook voor niet-volumineuze detailhandel mogen aangewend worden zoals kleding, schoenen en sportartikelen. Het retailpark is volledig verhuurd.

We verwijzen naar het persbericht dd 16 juni 2023 voor meer informatie.

1.4 Desinvesteringen

Er hebben geen significante desinvesteringen plaatsgevonden gedurende het eerste kwartaal van 2023.

1.5 Gebeurtenissen na balansdatum

De resultaten van het interim keuzedividend hebben ertoe geleid dat de aandeelhouders van Retail Estates voor circa 35% van hun dividendrechten kozen voor inschrijving op nieuwe aandelen. Het resultaat van de inschrijving getuigt van het vertrouwen van de aandeelhouders in de strategie van de vennootschap in de context van een volatiel beursklimaat.

In totaal werd 34,97% van de coupons nr. 31 ingebracht in ruil tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 12 juli 2023 289.760 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 16.895.905,60 EUR (inclusief uitgiftepremie). Deze aandelen zijn op 12 juli 2023 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam toegelaten en zijn vanaf dat ogenblik

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

⁴ Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in het jaarverslag 2022-2023).

onmiddellijk verhandelbaar. Deze aandelen delen in de resultaten van het lopende boekjaar dat aanvang heeft genomen op 1 april 2023.

Deze kapitaalverhoging zal worden aangewend om de hierboven vermelde aankoop van het retail park “Alexandrium II Megastores” te Rotterdam te financieren, die begin oktober 2023 zal plaatsvinden, gedeeltelijk te financieren. Het saldo zal gefinancierd worden via bankleningen.

KERNCIJFERS PER 30 JUNI 2023

1.1. EPRA Resultaat en netto resultaat

Het EPRA resultaat evolueerde per 30 juni 2023 tot 22,32 mio EUR tegenover 18,59 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2022-2023. Voor de berekening van het EPRA resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 juni 2023, zijnde 14.085.827 aandelen. Het EPRA resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 1,58 EUR op 30 juni 2023, ten opzichte van 1,39 EUR op 30 juni 2022 (op basis van het toenmalig gewogen gemiddelde aantal aandelen van 13.377.551).

Het nettoresultaat van de groep bedraagt op 30 juni 2023 28,43 mio EUR en bevat het EPRA resultaat (22,32 mio EUR), het resultaat op de vastgoedportefeuille (4,62 mio EUR) en de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (1,50 mio EUR). Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken heeft Retail Estates zeer voorzichtige indekkingen genomen (‘cash flow hedges’) waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoeten wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Het betreft een niet-gerealiseerd en non-cash resultaat.

1.2. Gewogen gemiddelde intrestkost⁵

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt op 30 juni 2023 2,13%, ten opzichte van 2,06% op 31 maart 2023 en is het gevolg van de gewijzigde samenstelling van de krediet portefeuille deels door kredietherschikkingen van het afgelopen boekjaar, deels door opname van nieuwe kredieten. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers en met een commercial paper programma (integraal gedekt door back-up lijnen). De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,4 jaar. Doordat het renterisico op 30 juni 2023 voor 95% werd afgedekt met cash flow hedges (zie supra) is de impact van de stijgende korte termijn rentevoeten niet significant.

⁵ De intrestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten), gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

1.3. Gegevens per aandeel

	30.06.2023	31.03.2023
Aantal aandelen in omloop	14.085.827	14.085.827
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.085.827	13.909.243
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁶	75,02	77,90
EPRA NTA ⁷	70,73	73,78
	30.06.2023	30.06.2022
EPRA resultaat per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	1,58	1,39
EPRA resultaat per aandeel (op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen)	1,58	1,32

De daling van de EPRA NTA is toe te schrijven aan het effect van de boeking van het interimdividend ten belope van 4,90 EUR per aandeel. Enkel het dividend van het eerste kwartaal van het boekjaar 2023-2024 is opgenomen in de EPRA NTA per 30 juni 2023. Het effect van het keuzedividend is nog niet verwerkt, aangezien de afwikkeling van het keuzedividend pas op 12 juli 2023 plaatsvond.

1.4. Schuldgraad

Per 30 juni 2023 bedraagt de schuldgraad 47,35%, ten opzichte van 44,77% op 31 maart 2023. De stijging van de schuldgraad op 30 juni is het gevolg van de boeking van het interimdividend ten belope van 4,90 EUR per aandeel maar zonder het effect van het keuzedividend, waarbij de aandeelhouders van Retail Estates voor bijna 35% van hun dividendrechten hebben gekozen voor inschrijving op nieuwe aandelen. Aangezien de effectieve afwikkeling van het keuzedividend vanaf 12 juli 2023 plaatsvond, zit dit nog niet verwerkt in de cijfers op 30 juni. De pro forma schuldgraad, rekening houdend met het effect van het keuzedividend bedraagt 46,49%.

2. 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 EUR bruto per aandeel.

⁶ Deze nettoactiefwaarde per 30 juni 2023 is inclusief dividend en bevat het vooropgesteld dividend van het eerste kwartaal van boekjaar 2023-2024. Het dividend over het vorige boekjaar ten belope van 4,90 EUR is afgetrokken van deze nettoactiefwaarde, het effect van het keuzedividend is nog niet verwerkt op 30 juni 2023.

⁷ EPRA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gecorrigeerd door aftrek van de immateriële vaste activa en uitgestelde belastingen) gedeeld door het aantal aandelen.

3. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2023-2024	20 november 2023
Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2023-2024	26 februari 2024
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2023-2024	27 mei 2024

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

Per 30 juni 2023 heeft Retail Estates nv 1.012 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.209.946 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2023 98,04% ten opzichte van 98,08% op 31 maart 2023.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 juni 2023 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.895 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, 31 juli 2023

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen

Retail Estates nv, Jan De Nys – CEO, tel. +32 2/568 10 20 – +32 475/27 84 12

Retail Estates nv, Kara De Smet – CFO, tel. +32 2/568 10 20



'IN RETAIL WE TRUST'

RETAIL ESTATES NV

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

