



# PERSBERICHT

Periodieke verklaring – Gereguleerde informatie – Voorwetenschap  
Ternat, 27 mei 2024, 7u

Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2023-2024 (periode 01.04.2023 tot en met 31.03.2024)

## **Veerkracht retailparken ondersteunt operationele resultaten van het afgesloten boekjaar en zorgt voor een stabiele waardering**

### **Beste operationele resultaten in 26 jaar**

EPRA-resultaat<sup>1</sup> (groep) van **88,37 mio EUR (+9,77% like-for-like<sup>2</sup>** tegenover 31 maart 2023).

EPRA-resultaat per aandeel<sup>3</sup> (groep) van **6,18 EUR (+6,81% like-for-like<sup>3</sup>)** (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

**Nettohuurresultaat van 138,83 mio EUR (+10,71%)** dankzij huurindexeringen en acquisities. **Like-for-like** (bij gelijkblijvende portefeuille zonder de aankopen en verkopen van het afgelopen boekjaar) stegen de huurinkomsten met **+6,50%**.

**Reële waarde van de vastgoedportefeuille van 2.028,32 mio EUR** op 31 maart 2024 (+7,4% tegenover 1.888,56 mio EUR op 31 maart 2023). Bij constante samenstelling steeg de waarde **+2,96%**.

**Bezettingsgraad** stabiel op hoog niveau (**97,89%**) (versus 98,08% op 31 maart 2023).

**Schuldgraad** op gezond niveau van **44,62%**. Indekking renterisico's ondersteunt resultaten van het boekjaar en blijft op een gelijk niveau voor 2024-2025.

De opbrengsten van de kapitaalverhoging (16,90 mio EUR) van juni 2023 werden geïnvesteerd in de **aankoop van retailpark Alexandrium Megastores in Rotterdam (Nederland)** (81,50 mio EUR).

Retail Estates speelt een actieve rol in de **doorstart van 11 winkelpanden** van het failliete Fun en BCC. 10 winkels werden werderverhuurd in minder dan 3 maand.

**Dividend van 5 EUR bruto per aandeel.** Er wordt een keuzedividend aangeboden.

<sup>1</sup> Het EPRA-resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen, en exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

<sup>2</sup> Het EPRA-resultaat op 31 maart 2023 is de EPRA-winst op 31 maart 2023 gecorrigeerd voor de niet-recurrente resultaten als gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse vennootschapsbelastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

<sup>3</sup> Rekening houdend met de uitgifte van 289.760 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. Meer informatie in het persbericht van 12 juli 2023: [Resultaat van het interim-keuzedividend](#).

# 1 BOEKJAAR 2023-2024 IN EEN NOTENDOP

Retail Estates, specialist in de verhuur van perifeer winkelvastgoed, presenteert zijn beste operationele resultaten in 26 jaar. Ondanks de nasleep van de corona- en energiecrisis en de aanhoudende kosteninflatie scoorde de vastgoedvennootschap goed op belangrijke kernprestatie-indicatoren zoals huurinkomsten, bezettingsgraad (97,89%) en operationele kosten. De huurinkomsten werden volledig geïndexeerd en stegen like-for-like<sup>4</sup> met 6,50%. Dat leidde tot een EPRA-resultaat van 88,37 mio EUR (+9,77% tegenover 80,50 mio EUR op 31 maart 2023, exclusief niet-recurrerende inkomsten<sup>5</sup>). Per aandeel bedroeg het EPRA-resultaat 6,18 EUR, wat een stijging is van 6,81% (exclusief niet-recurrerende inkomsten).

## Waarde vastgoed blijft stijgen

De goede, sectorbrede prestaties stutten de waarde van het vastgoed in België en Nederland. Bovendien staan de perifere winkelparken hoog op de verlanglijst van vastgoedinvesteerders omwille van hun stabiele performantie in de voorbije woelige jaren. Dat verklaart waarom de waardering van deze beleggingen stabiel blijft. De waarde van de vastgoedinvesteringen van Retail Estates, bij een constante samenstelling, is het afgelopen boekjaar gestegen met 55,97 mio EUR (+2,96%). Deze stijging vormt het batig saldo van een reeks correcties die hoofdzakelijk door de indexatie van de huurprijzen en deels door hogere verkoopprijzen te verklaren zijn.

De waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) is toegenomen tot 2.028,32 mio EUR (+7,40% tegenover 1.888,56 mio EUR op 31 maart 2023). Dat is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 88,31 mio EUR, de verkoop van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van 12,65 mio EUR en een positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille van 51,19 mio EUR.

Met de opbrengst van de kapitaalverhoging van juni 2023 en aangevuld met bankfinanciering werd het retailpark Alexandrium Megastores in Rotterdam (Nederland) aangekocht voor 81,50 mio EUR. Retail Estates beschouwt deze acquisitie als de parel aan de kroon van de Nederlandse vastgoedportefeuille. De voorbije zeven jaar is de reële waarde ervan tot 679,42 mio EUR gegroeid waarmee Retail Estates zich tot de marktleider in het Nederlandse out-of-town segment heeft gekroond.

Daarnaast kocht Retail Estates in samenwerking met een Nederlandse partner twee winkelpanden in de Woonmall Alexandrium (Rotterdam) waardoor het totaal nu op achttien komt. Deze transactie maakte deel uit van een bredere arbitrage waarbij verschillende solitaire winkelpanden in België werden verkocht. Behalve de panden in Woonmall Alexandrium verwierf Retail Estates ook twee winkelunits in het Gouden Kruispunt-retailpark in Sint-Joris-Winge (Leuven, België).

Retail Estates blijft zijn ESG-strategie uitvoeren met investeringen in zonnepaneelinstallaties, isolatie en hoogrendementsbeglazing. Daarbij streeft het naar een "win-win" met zijn klanten met het oog op de duurzame verhuurbaarheid en het waardebehoud van zijn winkelpanden. Het huidige programma loopt nog tot einde boekjaar 2024-2025 maar wordt continu geëvalueerd. Ondertussen werkt de vastgoedvennootschap aan een nieuw driejarenprogramma dat vanaf april 2025 zal starten.

## Stabiele huurprijzen ondanks uitdagingen in de retailsector

De rentabiliteit van de retailers is sterk afhankelijk van hun prijszettingkracht, waarbij de prijszetter duidelijk in het voordeel zijn tegenover de prijsvolgers. In het segment van de wooninrichting stijgen de omzetten daardoor wel, maar daar staan dikwijls lagere volumes tegenover. Wie geen prijszetter is, heeft het bijgevolg moeilijk. De modesector staat onder druk door een structureel dalende consumptie versterkt door negatieve seizoenseffecten.

<sup>4</sup> Bij gelijkblijvende portefeuille zonder de aankopen en verkopen van het afgelopen boekjaar

<sup>5</sup> Het EPRA-resultaat op 31 maart 2023 is de EPRA-winst op 31 maart 2023 gecorrigeerd voor de niet-recurrerende resultaten als gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse vennootschapsbelastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

De consument houdt momenteel de vinger op de knip. Hoewel globaal gezien de koopkracht nochtans niet afneemt dankzij de automatische loonindexering in België en de reële stijging van de lonen in Nederland, blijft de focus van consumenten gericht op de gepercipieerde prijsstijgingen. Deze inflatieperceptie kan dus niet weerlegd worden door de reële stijging van de lonen. Bovendien is het ook zo dat de koopkracht in sommige regio's effectief teruggevallen is, wat leidt tot lokale druk op winkeliers. Desondanks slaagt Retail Estates erin de huurprijzen te hernieuwen aan huurprijzen die gelijklopend zijn met de huurprijzen die voor de hernieuwing door de gestegen indexatie bereikt werden.

### **Schuldgraad en renterisico's onder controle**

Net zoals in de vorige boekjaren besteedde Retail Estates veel aandacht aan het verlengen van de lopende bankfinanciering en het indekken van de renterisico's. Het eigen vermogen werd versterkt met een kapitaalverhoging van 16,90 mio EUR in juni 2023 en het reserveren van uitzonderlijke winsten. Daardoor blijft de schuldgraad laag op 44,62% op 31 maart 2024 (tegenover 44,77% op 31 maart 2023). Retail Estates behoudt, binnen de nagestreefde schuldgraad van 45% die ze zichzelf vooropstelt, een beperkte investeringscapaciteit. De schuld is bovendien voor lange tijd ingedekt: de komende twee jaar is dat aan 2,2%. Daarna wordt de marktrente gedeeltelijk zichtbaar door de niet of latere interestindekking.

### **Interim-keuzedividend van 5,00 EUR**

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 24 mei 2024 beslist om over het boekjaar 2023-2024 (dat een aanvang nam op 1 april 2023 om te eindigen op 31 maart 2024) een interim-dividend in de vorm van een **keuzedividend** uit te keren van 5,00 EUR bruto (of 3,5 EUR netto, d.i. het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2023- 2024).

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 22 juli 2024 voorstellen om geen bijkomend dividend over het boekjaar 2023-2024 uit te keren.

Voor het komende boekjaar 2024-2025 gaat Retail Estates uit van een nettohuurresultaat van 143 mio EUR en een brutodividend van 5,10 EUR (+2%).

## 2 OPERATIONELE ACTIVITEITEN

### 2.1 Investerings

#### Investerings – winkelparken

##### Aankoop Alexandrium Megastores

Op 4 oktober 2023 heeft Retail Estates retailpark Alexandrium Megastores (Alexandrium II) te Rotterdam aangekocht voor 81,5 mio EUR (inclusief overdrachtsbelasting, due diligence en transactiekosten). De investering werd gefinancierd met de opbrengsten van de succesvolle uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de procedure van het keuzedividend voor een bedrag van 16,90 mio EUR, en met bankfinanciering. Op een pand na zijn alle winkelpanden op vandaag verhuurd met een totale jaarhuur van 5.411.411 EUR.

Het retailpark vertegenwoordigt 26.500 m<sup>2</sup> grootschalige winkeloppervlakte verdeeld over 18 units met een groot aantal eersterangshuurders 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 dak is volledig voorzien van zonnepanelen die eigendom zijn van een derde partij.

Alexandrium Megastores maakt deel uit van de grootste out-of-town winkelzone van de Randstad. De structurele verbinding tussen Woonmall Alexandrium, het regionaal Shopping Center Alexandrium (Alexandrium I – eigendom van Klépierre) en het retailpark Alexandrium Megastores, zorgt voor een uiterst complementaire mix en een voor Nederland uitzonderlijk winkelaanbod met in totaal 200 winkels over 111.500 m<sup>2</sup>. Alle winkels zijn 7/7 open en Alexandrium trekt 15 miljoen bezoekers per jaar.

Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 5 oktober 2023.

##### Aankoop units in Woonmall Alexandrium

In januari 2024 kocht Retail Estates twee units in Woonmall Alexandrium (Alexandrium III) die zijn verhuurd aan Table du Sud, dat tafels op maat maakt, en bedden- en matrassenretailer Beter Bed. De twee winkelpanden hebben een gezamenlijke winkeloppervlakte van 3.298 m<sup>2</sup> en werden voor een bedrag van 4,82 mio EUR aangekocht. Deze leveren een huuropbrengst op van 0,41 mio EUR op jaarbasis. Op datum van aankoop lag de investering boven de door de vastgoeddeskundige CBRE geschatte waarde (fair value). Als gevolg van deze aankopen controleert Retail Estates circa 42% van de mede-eigendom van Woonmall Alexandrium.

Woonmall Alexandrium (Alexandrium III) beschikt over 55 wooninrichtingwinkels, verspreid over een oppervlakte van ongeveer 60.000 m<sup>2</sup>. 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 670.000 inwoners. Op basis van bezoekersaantallen behoort Woonmall Alexandrium tot de locaties waar de zittende huurders over het algemeen hun performantste winkels in Nederland hebben. De Woonmall is voor 100% verhuurd.

Woonmall Alexandrium werd in 1997 geopend en werd destijds verkocht aan verschillende privé-investeerders en eigenaar-uitbaters. De winkels die Retail Estates aankoopt, via haar 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht, Alex Invest N.V., zijn verhuurd aan huurders die het grotendeels terugvindt in zijn 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 drie verdiepingen. Deze aankoop past dan ook perfect in het beleid en de locatiekeuze van Retail Estates.

#### 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.

#### Aankoop units op het "Gouden Kruispunt" in Sint-Joris-Winge

In maart 2024 verwierf Retail Estates door de controleverwerving van SVK nv twee units op de site in Tielt-Winge die zijn verhuurd aan fashionretailers Damart en LolaLiza. De twee winkelpanden hebben een gezamenlijke winkeloppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> en werden voor een bedrag van 3,2 mio EUR aangekocht. Deze leveren een huuropbrengst op van 0,22 mio EUR op jaarbasis. Op datum van aankoop lag de investering boven de door de vastgoeddeskundige CBRE geschatte waarde (fair value).

### Vaste activa in aanbouw

Op 31 maart 2024 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw gelijk aan 13,74 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 2024 bedroegen de speculatieve grondposities 0,94 mio EUR, de prospectieve vaste activa in aanbouw 8,84 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling 0,10 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in uitvoering 2,90 mio EUR en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid 0,96 mio EUR.

#### Prospectieve vaste activa in aanbouw

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

De realisatie van het gemengd project met retailunits en KMO-panden wordt verwacht in de loop van 2025. De kosten van reeds afgewikkelde procedures en de voorbereiding van de aanvraag tot omgevingsvergunning bedragen tot op vandaag 0,02 mio EUR. De bijkomende investering in deze uitbreiding wordt geschat op 4,75 mio EUR.

#### Voorontwikkeling

In Denderleeuw heeft Retail Estates een vergunningsaanvraag verkregen om twee oudere winkelpanden te vervangen door een nieuwbouw die opnieuw twee winkelpanden zal bevatten. Als er een akkoord is met de huurders, starten de werken begin 2025. De verwachte bijkomende investering bedraagt 3,14 mio EUR waarvan 0,12 mio EUR is uitgegeven.

### Uitvoering

In Houthalen-Helchteren wordt een bestaand gebouw, waarin Retail Estates eigenaar was van een winkelruimte, afgebroken. Een nieuw appartementsgebouw bestaande uit een gelijkvloerse winkelruimte en drie verdiepingen met appartementen wordt opgericht door een promotor waarmee een overeenkomst werd gesloten. In de overeenkomst met de promotor wordt bepaald dat de promotor de oprichting van de nieuwbouwwinkelruimte voor zijn rekening dient te nemen en anderzijds wordt een recht van opstal toegekend door Retail Estates aan diezelfde promotor voor de oprichting van de 22 appartementen. Retail Estates betaalt voor de oprichting van de casco nieuwbouwwinkelruimte een bedrag van 0,3 mio EUR en de oplevering is voorzien in de loop van 2024.

In Eupen werd een bestaande winkel afgebroken en vervangen door een nieuwe, kleinere winkel. Op de vrijgekomen, verkochte grond zal een partner 4 KMO-units bouwen die bestemd zijn voor verkoop. De verwachte bijkomende investering bedraagt 1,5 mio EUR waarvan 0,22 mio EUR al is uitgegeven. De oplevering wordt verwacht in de zomer van 2024.

### 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 2023-2024 werd 2,7 mio EUR geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op de daken van verschillende winkelpanden.

### Oplevering vaste activa in aanbouw

In Antwerpen (Wilrijk) werd een kantoorgebouw naast een bestaande opslagloods afgebroken. Ter vervanging bouwde Retail Estates een toonzaal. De bestaande opslagloods werd verbouwd tot drie KMO-units voor opslag en groothandel. De totale investering kost bedraagt 2,12 mio EUR. De voorlopige oplevering gebeurde in de loop van december 2023. Na de uitvoering van de werken is de geschatte waarde van de betrokken panden gestegen van 12,44 mio EUR in april 2023 naar 14,15 mio EUR per einde boekjaar. Verwacht wordt dat in de loop van 2024 alle panden verhuurd zullen zijn.

## 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 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 volledige voorgevel van het winkelpark Heerlen I in Heerlen gemoderniseerd. De investering bedroeg 6,50 mio EUR. De oplevering vond plaats in november 2023.

## Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

In Kampenhout wordt de voormalige witloofveiling afgebroken en wordt er een nieuw complex gebouwd. Dat zal de eerste woonboulevard naar Nederlands model worden in België. Bij een positieve afloop van de vergunningsprocedure verwacht Retail Estates met de ontwikkeling te starten in het najaar van 2024.

Retail Estates bezit een participatie van 26,19% in de vennootschap Veilinghof 't Sas nv die de belangen van de verschillende eigenaars samenbrengt en een perceeloppervlakte van 37.708 m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Tussen de aandeelhouders van de vennootschap werd een joint venture gesloten om de herontwikkeling te realiseren. De investering van Retail Estates in deze participatie bedraagt 1,75 mio EUR in het kapitaal van de vennootschap en een langetermijnlening van 5,00 mio EUR, en gebeurde ten speculatieve titel aangezien op vandaag nog geen uitvoerbare omgevingsvergunning werd verkregen.

## **Desinvesteringen**

Er werden het afgelopen boekjaar veertien solitaire winkelpanden verkocht. De nettoverkoopopbrengst bedroeg 11,98 mio EUR. De fair value (reële waarde) van deze panden bedroeg 12,65 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden bedroeg 0,80 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een netto minwaarde van 0,67 mio EUR. Dit gerealiseerde resultaat werd gedeeltelijk gecompenseerd door opbrengsten als gevolg van grondonteigeningen ten voordele van de aanleg van fietspaden in Wilrijk en Mechelen.

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 diende gerealiseerd te worden. Op 29 februari werd een addendum aan de kaderovereenkomst getekend dat ertoe strekt om de opschortende voorwaarden uit te stellen tot september 2024.

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, aankopen en oplevering van eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2023-2024 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 87,92 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stegen met 2,93 mio EUR in boekjaar 2023-2024 als gevolg van deze investeringen en daalden met 0,06 mio EUR in het afgelopen boekjaar als gevolg van de desinvesteringen. Indien de verwervingen en verkopen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2023 zouden de huurinkomsten met 6,10 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 2024 bedroeg de bezettingsgraad 97,89% 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 bedroeg 138,83 mio EUR op 31 maart 2024, een stijging van 13,43 mio EUR (+10,71%) ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. De stijging is hoofdzakelijk te verklaren door de verwerving van panden en door de indexatie van de huren die een totale impact had van 8,48 mio EUR. De indexatie normaliseerde weer naar lagere tarieven in vergelijking met 2022-2023. In België werd er gespreid over het afgelopen boekjaar gemiddeld 1,07% indexatie toegepast, in Nederland werd er gemiddeld met 3,02% geïndexeerd.

De uitstaande handelsvorderingen, na aftrek van dubieuze debiteuren en vooruitbetalingen, bedroegen 12,51 mio EUR waarvan 0,23 mio EUR betrekking heeft op het werkings- en reservefonds en waarvan 11,53 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 2024. De totale vooruitfacturatie bedraagt 11,86 mio EUR per 31 maart 2024 tegenover 9,12 mio EUR vorig jaar. De vooruitfacturatie betreft niet-vervallen huren gefactureerd voor de periodes na 31 maart 2024.

### Schadegevallen

In het voorbije boekjaar werd te Soignies een dakschade vastgesteld. De schade werd niet gedekt door de verzekeraar. In Spa werd afgelopen boekjaar de waterschade aan het parkeerterrein opgelopen door de waterbom verder verholpen. Retail Estates herstelde de verzakkingen aan de oever van de rivier de Vesder. De schade werd niet gedekt door de verzekeraar.

Er werd ook gevelschade op het winkelpark in Cruquius vastgesteld. Het dossier is nog hangende bij de verzekeraar. De nodige financiële voorzieningen werden aangelegd.



## 2.3 Arbitrage in de vastgoedportefeuille

In het laatste kwartaal (januari-maart 2024) heeft Retail Estates panden verworven op toplocaties in België (Gouden Kruispunt in Leuven) en Nederland (Woonmall Alexandrium in Rotterdam). Daarmee versterkt de vastgoedvennootschap zijn aanwezigheid op populaire, rendabele locaties. De aangekochte winkelunits in België en Nederland hebben samen een totale investeringswaarde van 8 miljoen euro. Op jaarbasis leveren deze investeringen 624.612,51 euro huur op.

De transacties maken deel uit van een bredere arbitrage van de vastgoedportefeuille waarbij ook verschillende panden in België werden verkocht, met als doel de portefeuille te versterken in lijn met de strategische doelen.

Aan het **Gouden Kruispunt in Sint-Joris-Winge** (Leuven, België) heeft Retail Estates twee panden aan zijn portefeuille toegevoegd die verhuurd zijn aan kledingketens LolaLiza en Damart. Dat gebeurde door de exclusieve controleverwerving van vastgoedvennootschap SVK. Met deze twee bijkomende winkelpanden bezit Retail Estates nu zeven panden op het Gouden Kruispunt.

In **Woonmall Alexandrium** (Rotterdam, Nederland) gaat het over twee winkelunits die zijn verhuurd aan Table du Sud, dat tafels op maat maakt, en bedden- en matrassenretailer Beter Bed. De units zijn aangekocht via Alex Invest, een 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht. Daarmee bezit Retail Estates via Alex Invest 18 panden in Woonmall Alexandrium, wat overeenkomt met 42% van de gemeenschap.

De aankopen zijn gefinancierd met de opbrengsten van de **verkoop van alleenstaande gebouwen** in Houthalen-Helchteren (Limburg), Bree (Limburg), Anderlecht (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), Habay-la-Neuve (provincie Luxemburg) en Barchon (provincie Luik). De opbrengst van de verkochte gebouwen bedroeg 9,4 miljoen euro en lag in de lijn van de reële waarde bepaald door een onafhankelijke schatter. Deze panden genereerden op het moment van verkoop een jaarlijks huur van 657.952,26 euro.

## 2.4 Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 26 mei 2023 beslist om over het boekjaar 2022-2023 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 4,90 EUR bruto (of 3,43 EUR netto). 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<sup>6</sup> (d.i. de totale uitgifteprijs, inclusief uitgiftepremies). Het totale aantal aandelen op 31 maart 2024 bedroeg 14.375.587 en het kapitaal 323.456.308,11 EUR.

## 2.5 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 3,45 jaar. In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercialpaperprogramma 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 commercialpaperprogramma is op 31 maart 2024 42,50 mio EUR opgenomen.

<sup>6</sup> Zie persbericht van 12 juli 2023.

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 31 maart 2024 2,30% ten opzichte van 2,06% op 31 maart 2023. 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 2024. 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 toegestane kapitaal hernieuwd. Op 12 juni 2024 zal de buitengewone algemene vergadering een beslissing nemen over de hernieuwing van het toegestane kapitaal.

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.

## 2.6 Fusie door overname van dochtervennootschappen

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

## 2.7 Gebeurtenissen na balansdatum

### 2.7.1 Interim-dividend in de vorm van een keuzedividend

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 24 mei 2024 beslist om over het boekjaar 2023-2024 (dat een aanvang nam op 1 april 2023 om te eindigen op 31 maart 2024) een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van EUR 5,00 bruto (of EUR 3,50 netto, d.i. het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2023-2024). Het keuzedividend heeft betrekking op het nettobedrag van EUR 3,5 per aandeel.

De raad van bestuur biedt aldus in het kader van de beslissing tot uitkering van het interim-dividend aan de aandeelhouders de mogelijkheid om hun schuldvordering, die ontstaat uit de uitkering van het nettobedrag van het interim-dividend, in te brengen in het kapitaal van de vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het interim-dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, zullen delen in het resultaat vanaf 1 april 2024 (boekjaar 2024-2025 dat zal eindigen op 31 maart 2025).

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 22 juli 2024 voorstellen om geen bijkomend dividend over het boekjaar 2023-2024 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 desgevallend 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.

De finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen, die in de context van het keuzedividend zullen worden aangeboden, zal op een later tijdstip worden bepaald door de raad van bestuur van de vennootschap (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders). Hetzelfde geldt voor de keuzeperiode waarbinnen de rechthebbenden hun keuze voor de manier van uitbetaling van het interim-dividend zullen kunnen maken.

De raad van bestuur heeft op 24 mei 2024 reeds bepaald dat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen niet lager zal zijn dan EUR 56,00 en dat de keuzeperiode ten laatste zal worden afgesloten op 12 juli 2024, waarna de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van de nieuwe aandelen ten laatste op 17 juli 2024 zal worden vastgesteld.

Het dividendrecht dat recht geeft op het interim-dividend wordt aangegeven als coupon nr. 32. Het aandeel Retail Estates zal noteren inclusief dit dividendrecht tot en met 27 mei 2024. Vanaf 28 mei 2024 zal het aandeel Retail Estates exclusief coupon nr. 32 noteren. Op basis van de finale uitgifteprijs zal de raad van bestuur bepalen hoeveel netto-dividendrechten 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. 32, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm (nominatief of gematerialiseerd) beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in cash uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 32 te verwerven en vanaf 28 mei 2024 zal het evenmin mogelijk zijn om nog bijkomende aandelen met coupon nr. 32 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 32 zal dus niet afzonderlijk worden verhandeld 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 interim-keuzedividend.

### **2.7.2 Mogelijke inbreng in natura in Retail Estates met uitgifte van nieuwe aandelen**

Retail Estates overweegt om een aanbod uit te brengen tot verwerving, via een inbreng in natura, van een retailpark dat gelegen is in de Brusselse Rand. Indien het bod wordt aanvaard, zal het retailpark worden verworven tegen een inbrengwaarde die in lijn ligt met de waarderingen van de eigen vastgoedportefeuille van Retail Estates voor retailparken in gelijkaardige grootstedelijke locaties. De uitgifteprijs van de aandelen die naar aanleiding van de inbreng in natura zouden worden uitgegeven zal gelijk zijn aan het hogere van (i) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór het uitbrengen van het aanbod (ii) de uitgifteprijs van de aandelen die naar aanleiding van de uitoefening van het interim-keuzedividend met betrekking tot de winst van het boekjaar 2023-2024 zullen worden uitgegeven, en (iii) in overeenstemming met de GVV-Wet, het lagere van (a) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de aanvaarding van het aanbod en (b) de nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór aanvaarding van het aanbod. Indien het aanbod wordt aanvaard, zal de inbreng uiterlijk op 30 september 2024 plaatsvinden. De gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór het uitbrengen van het aanbod, respectievelijk voorafgaand aan de aanvaarding van het aanbod, zal worden gecorrigeerd voor het onthechte brutodividend voor het deel van deze periodes van dertig kalenderdagen dat zou vallen vóór onthechting van coupon nr. 32.

## 3 FINANCIËLE RESULTATEN

### 3.1 Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2024

#### Winst- en verliesrekening

Het nettohuurresultaat is gestegen met 13,43 mio EUR (+10,71%) tot 138,83 mio EUR, vooral te danken aan de indexatie van de huuropbrengsten (8,48 mio EUR). Daarnaast wordt de stijging van het nettohuurresultaat verklaard door de verwerving van bijkomende panden en de oplevering van projecten in boekjaar 2023-2024 (2,93 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 (2,96 mio EUR). De verkoop van panden in boekjaar 2023-2024 heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,06 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,16 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,21 mio EUR. Verder is er nog de beperkte impact van kortingen, leegstand en andere (-0,69 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 16,34 mio EUR ten opzichte van 15,33 mio EUR het jaar voordien, een stijging van 1,01 mio EUR vooral te verklaren door de stijging van de beheerskosten van 1,5 mio EUR, ondanks een daling van de commerciële kosten met 0,6 mio EUR. De stijging in de beheerskosten is onder andere te verklaren door een toename van de personeelskosten als gevolg van inflatie en een toename van het aantal medewerkers.

De algemene kosten van de vennootschap bedragen 8,47 mio EUR, tegenover 7,10 mio EUR vorig jaar vooral te verklaren door de stijging van de IT kosten (+0,21 mio EUR), de stijging van taksen en wettelijk kosten (+0,39 mio EUR) en de stijging van de managementvergoeding door een uitbreiding van het management team (+0,46 mio EUR).

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt -0,40 mio EUR. Dit verlies is het resultaat op de verkoop van panden met een boekwaarde van 12,65 mio EUR (fair value). We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 51,19 mio EUR. De belangrijkste effecten van deze variatie zijn een positief effect door herwaardering van de bestaande portefeuille (62,38 mio EUR), een daling van de leegstand (+3,44 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 (-12,12 mio EUR) en anderzijds de impact van gedane investeringen in het afgelopen boekjaar (-2,51 mio EUR). Het ander portefeuilleresultaat bedraagt -0,37 mio EUR.

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -21,57 mio EUR ten opzichte van -18,92 mio EUR vorig jaar. Deze evolutie wordt voornamelijk verklaard door een stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,06% naar 2,30%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt -16,49 mio EUR ten opzichte van 41,65 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.

In 2023 heeft de Nederlandse fiscus voor alle vennootschappen die Retail Estates in Nederland controleert toegang verschaft tot het FBI-regime voor alle boekjaren tot en met 2021. Hiermee werd bevestigd dat voor 2021 aan alle voorwaarden als FBI voldaan is. Op die basis en met feiten en omstandigheden die vooralsnog ongewijzigd blijven, oordeelt Retail Estates dat de vennootschappen binnen het huidige wetgevende kader aan alle voorwaarden blijven voldoen. Het is vandaag dan ook de verwachting dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024 en nadien zal komen te vervallen. Op 27 december 2023 werd immers de wet tot wijziging van het FBI-regime gepubliceerd, waardoor een FBI niet langer kan investeren in Nederlands vastgoed, tenzij via een dochteronderneming die is onderworpen aan het reguliere Nederlandse vennootschapsbelastingtarief. De wijziging treedt in werking met ingang van 1 januari 2025. Voor het boekjaar dat eindigt op 31 maart 2024 is het FBI-regime dus van toepassing op alle Nederlandse vennootschappen met uitzondering van Alex Invest nv, die niet in aanmerking komt

voor dit regime. Ten gevolge van het verkrijgen van het FBI-statuuat (waar enkel 5% dividendbelasting verschuldigd is), is de belastingskost gereduceerd tot 0,63 mio EUR, zijnde de dividendbelasting.

Het EPRA-resultaat (aandeel van de groep) bedraagt 88,37 mio EUR ten opzichte van 88,20 mio EUR vorig jaar. Exclusief de éénmalige niet-recurrente inkomsten als gevolg van het toekennen van het FBI-regime, bedroeg het EPRA-resultaat (aandeel van de groep) 80,50 mio EUR per 31 maart 2023.

## 3.2 Toelichting bij de balans van 31 maart 2024

### Balans

De vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa in aanbouw) zijn toegenomen van 1.888,56 mio EUR naar 2.028,32 mio EUR (+7,4%). Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 88,31 mio EUR, de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 12,65 mio EUR en een positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ten belope van 51,19 mio EUR. De activa aangehouden voor verkoop zijn gedaald van 8,56 mio EUR tot 8,55 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 4,20 mio EUR toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2023-2024 en voor 4,21 mio EUR activa verkocht.

De immateriële vaste activa bedragen 8,87 mio EUR en omvatten voornamelijk de investeringen in een geïntegreerd technologiesysteem (S/4HANA). De financiële vaste activa ten belope van 44,92 mio EUR bestaan voornamelijk voor 38,28 mio EUR uit de reële waarde van financiële instrumenten en voor 5,00 mio EUR uit een vordering op de geassocieerde vennootschap Veilinghof 't Sas nv. De deelneming van 26,19% in Veilinghof 't Sas nv wordt volgens de vermogensmutatiemethode gewaardeerd op een bedrag van 1,65 mio EUR.

De vlottende activa bedragen 41,31 mio EUR en bestaan voor 8,55 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 14,63 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 7,31 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 7,09 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 3,73 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 1.174,36 mio EUR, waarvan 1.167,36 mio EUR toewijsbaar is aan de groep. Het kapitaal bedraagt op 31 maart 2024 323,46 mio EUR, een stijging van 6,52 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 315,03 mio EUR.

Er werden in het boekjaar 2023-2024 289.760 nieuwe aandelen gecreëerd. De uitgiftepremies bedragen 384,50 mio EUR, een stijging van 10,19 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 344,86 mio EUR en bestaan uit de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (261,29 mio EUR), de reserves met betrekking tot de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (53,71 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (114,48 mio EUR), beschikbare reserves (8,73 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 (94,35 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. 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 -16,42 mio EUR per 31 maart 2024 en is negatief als gevolg van een daling van de langetermijnrente.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 123,16 mio EUR, waarvan 122,97 mio EUR toewijsbaar is aan de aandeelhouders van de Groep, en bestaat voor 88,37 mio EUR uit EPRA-resultaat (groepsaandeel), voor 50,43 mio EUR uit resultaat op de portefeuille, voor -16,49 mio EUR variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en voor 0,85 mio EUR uit EPRA-resultaat toewijsbaar aan minderheidsbelangen.

De langlopende verplichtingen bedragen 870,39 mio EUR en bestaan voor 867,19 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,45 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen 86,19 mio EUR en bestaan voor 18,72 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,77 mio EUR, belastingschulden voor 4,04 mio EUR, te ontvangen facturen voor 12,17 mio EUR en exittaksen ten belope van 0,74 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 46,68 mio EUR, waarvan 42,50 mio EUR thesauriebewijzen (commercial paper).

Andere kortlopende verplichtingen zijn gedaald van 1,61 mio EUR naar 1,15 mio EUR en bestaan voornamelijk uit ontvangen waarborgen.

Per 31 maart 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde interestvoet 2,30%.

## 4 VOORUITZICHTEN

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2024-2025, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettohuurresultaat ten bedrage van 143 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, maar wel volledig gecompenseerd door de verhoging van de reële lonen.

Retail Estates stelt als streefdoel een dividend van 5,1 EUR bruto (3,57 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2024-2025. Dit zou een stijging van 2% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2023-2024 (5 EUR bruto).

## 5 FINANCIËLE KALENDER

Datum ex-interim-dividend	Dinsdag 28 mei 2024
Recorddatum dividend	Woensdag 29 mei 2024
Betaalbaarstelling dividend	Wordt op een later tijdstip bepaald door de raad van bestuur
Publicatie Jaarverslag 2023-2024	Maandag 17 juni 2024
Algemene vergadering	Maandag 22 juli 2024
Publicatie van de resultaten van het eerste kwartaal 2024-2025	Maandag 29 juli 2024
Publicatie van de halfjaarresultaten 2024-2025	Maandag 18 november 2024



## 6 KERNCIJFERS

### A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.2024	31.03.2023
Huurinkomsten	1	139.533	125.856
Met verhuur verbonden kosten	2	-705	-455
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>138.829</b>	<b>125.401</b>
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	14.609	13.006
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-16.905	-14.922
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-101	-2
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>136.431</b>	<b>123.482</b>
Technische kosten	5	-7.932	-7.691
Commerciële kosten	6	-1.249	-1.828
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	7	-504	-641
Beheerskosten vastgoed	8	-6.653	-5.166
Andere vastgoedkosten	9	-3	-6
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-16.340</b>	<b>-15.332</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>120.090</b>	<b>108.150</b>
Algemene kosten van de vennootschap	10	-8.473	-7.097
Andere operationele opbrengsten en kosten			
<b>Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille</b>		<b>111.617</b>	<b>101.053</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	11	-399	139
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	51.190	55.917
Ander portefeuilleresultaat	12	-365	-4.596
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>162.043</b>	<b>152.513</b>
Financiële opbrengsten	13	162	169
Netto interestkosten	14	-21.671	-19.032
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	35	-16.487	41.645
Andere financiële kosten	15	-63	-60

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b> (in duizenden €)		<b>Bijlagen</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>Financieel resultaat</b>			<b>-38.059</b>	<b>22.723</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures			-92	1
<b>Resultaat vóór belastingen</b>			<b>123.891</b>	<b>175.238</b>
Belastingen	16		-734	6.199
<b>Nettoresultaat</b>			<b>123.157</b>	<b>181.436</b>
Toerekenbaar aan:				
Aandeelhouders van de Groep			122.967	180.621
Minderheidsbelangen			190	815
Toelichting:				
<b>EPRA resultaat (aandeel Groep)<sup>1</sup></b>			<b>88.366</b>	<b>88.203</b>
Resultaat op de portefeuille			50.425	51.460
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-16.487	41.645
EPRA resultaat minderheidsbelangen			853	127

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>		<b>Bijlagen</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Aantal gewone aandelen in omloop	17		14.375.587	14.085.827
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	17		14.294.043	13.909.243
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) - aandeel Groep <sup>2</sup>			8,60	12,99
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €) - aandeel Groep			8,60	12,99

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

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

## B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(Statement of other comprehensive income)

<b>OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b> (in duizenden €)		<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Nettoresultaat		123.157	181.436
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		-549	2.644
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>122.608</b>	<b>184.080</b>

## GECONSOLIDEERDE BALANS

<b>ACTIVA</b> (in duizenden €)	<b>Bijlagen</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>Vaste activa</b>		<b>2.089.636</b>	<b>1.964.347</b>
Goodwill			
Immateriële vaste activa	20	8.874	6.192
Vastgoedbeleggingen <sup>3</sup>	21	2.028.317	1.888.562
Andere materiële vaste activa	20	6.450	6.339
Financiële vaste activa	35	44.924	62.056
Financiële instrumenten		38.275	55.315
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		1.649	1.741
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures		5.000	5.000
Vorderingen financiële leasing	35	1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		40	167
Uitgestelde belastingen		8	141
Andere		32	27
<b>Vlottende activa</b>		<b>41.306</b>	<b>29.019</b>
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	22	8.552	8.561
Handelsvorderingen	23	14.627	11.442
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	24	7.311	1.803
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	7.089	4.128
Overlopende rekeningen	26	3.727	3.085
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.130.942</b>	<b>1.993.365</b>

<sup>3</sup> Inclusief vaste activa in aanbouw conform de aangepaste IAS 40-norm.

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> (in duizenden €)		<b>Bijlagen</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>Eigen vermogen</b>			<b>1.174.361</b>	<b>1.104.064</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>			<b>1.167.356</b>	<b>1.097.249</b>
Kapitaal	27		315.035	308.515
Uitgiftepremies	28		384.498	374.308
Reserves			344.857	233.804
Nettoresultaat van het boekjaar			122.967	180.621
<b>Minderheidsbelangen</b>			<b>7.005</b>	<b>6.815</b>
<b>Verplichtingen</b>			<b>956.581</b>	<b>889.301</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			<b>870.386</b>	<b>793.923</b>
Voorzieningen				
Langlopende financiële schulden	34/35		867.186	790.238
Kredietinstellingen			686.535	609.967
Financiële leasings op lange termijn			5.079	4.871
Obligaties			175.572	175.400
Andere langlopende financiële verplichtingen	29/35		0	0
Uitgestelde belastingen	29		3.200	3.684
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			<b>86.194</b>	<b>95.379</b>
Kortlopende financiële schulden		34/35	46.682	51.464
Kredietinstellingen			46.682	51.464
Obligaties			0	0
Financiële leasings op korte termijn			0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30		18.718	24.409
Exit tax	31		738	391
Andere	30		17.979	24.018
Andere kortlopende verplichtingen	32		1.153	1.612
Overlopende rekeningen	33		19.642	17.895
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>2.130.942</b>	<b>1.993.365</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>		<b>Bijlagen</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Schuldgraad <sup>4</sup>	36		44,62%	44,77%

<sup>4</sup> De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-afdekkingsinstrumenten).

## ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

### Begrippenlijst

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAF	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen';</li> <li>– 'Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa';</li> <li>– 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'; en</li> <li>– 'Ander portefeuilleresultaat'.</li> </ul>	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.
EPRA excl. niet recurrente inkomsten	Het EPRA-resultaat per aandeel op 31 maart 2023 is de EPRA-winst op 31 maart 2023 gecorrigeerd voor de niet-recurrente resultaten als gevolg van diverse teruggaven van Nederlandse vennootschapsbelastingen met betrekking tot vorige boekjaren.	Vergelijkbaarheid van de EPRA-resultaten over de jaren heen verhogen door het uitsluiten van de éénmalige opbrengsten als gevolg van de toekenning van het Nederlandse FBI-statuut voor alle Nederlandse dochters.

## Reconciliatietabellen

### Operationele marge

<i>in duizenden €</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (A)	111.617	101 053
Nettohuurresultaat (B)	138.829	125 401
<b>Operationele marge (A/B)</b>	<b>80,40%</b>	<b>80,58%</b>

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

<i>in duizenden €</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Financieel resultaat (A)	-38.059	22 723
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-16.487	41 645
<b>Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) (A-B)</b>	<b>-21.572</b>	<b>-18 922</b>

### Resultaat op de portefeuille

<i>in duizenden €</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (A)	-399	139
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa (B)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (C)	51.190	55 917
Ander portefeuilleresultaat (D)	-365	-4 596
<b>Resultaat op de portefeuille (A+B+C+D)</b>	<b>50.425</b>	<b>51 460</b>

## Gewogen gemiddelde interestkost

<i>in duizenden €</i>	31.03.2024	31.03.2023
Netto interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) (A)	21.671	19 032
Andere kosten van schulden (B)*	1.332	1 422
Gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode (C) **	884.605	855 963
<b>Gewogen gemiddelde interestkost (A-B)/C</b>	<b>2,30%</b>	<b>2,06%</b>

\* 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>	31.03.2024	31.03.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (A)	1.167.356	1.097.249
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	-106.427	-94.636
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - toewijsbaar aan minderheidsbelangen (B)	239	1.569
De reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking (C)	38.128	55.164
Vooropgesteld brutodividend (D)	71.878	69.021
Aantal gewone aandelen in omloop (E)	14.375.587	14.085.827
<b>Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) exclusief dividend exclusief de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten ((A-B-C-D)/E)</b>	<b>80,94</b>	<b>75,69</b>

## Brutorendement

<i>in duizenden €</i>	31.03.2024	31.03.2023
Actuele huurinkomsten (netto, na aftrek canon) (A)	143.275	136 390
Geschatte investeringswaarde van de portefeuille (zonder vaste activa in aanbouw) (B)*	2.120.790	1 966 871
<b>Brutorendement (A/B)</b>	<b>6,76%</b>	<b>6,93%</b>

\* 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

## EPRA excl. niet-recurrente inkomsten

<i>in duizenden €</i>	31.03.2024	31.03.2023
EPRA-resultaat (aandeel Groep) <sup>1</sup>	88.366	88.203
Niet-recurrente opbrengsten		7.702
<b>EPRA excl. niet-recurrente inkomsten</b>	<b>88.366</b>	<b>80.501</b>

	31.03.2024	31.03.2023
EPRA-RESULTAAT	EUR/1000	EUR/1000
<b>Nettoresultaat IFRS</b>	<b>123.157</b>	<b>181.436</b>
<b>Correcties voor de berekening van het EPRA-resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	51.190	55.917
Ander portefeuilleresultaat	-365	-4.596
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-399	139
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16.487	41.645
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	853	127
<b>EPRA-resultaat (groepsaandeel)</b>	<b>88.366</b>	<b>88.203</b>
<b>Verwaterd EPRA-resultaat (in €)</b>		
<b>EPRA-resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>6,18</b>	<b>6,34</b>
<b>Verwaterd EPRA-resultaat per aandeel (in €)</b>		



EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)	31.03.2024			31.03.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
<b>Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening</b>	<b>1.167.356</b>	<b>1.167.356</b>	<b>1.167.356</b>	<b>1.097.249</b>	<b>1.097.249</b>	<b>1.097.249</b>
<b>Nettoactief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>81,20</b>	<b>81,20</b>	<b>81,20</b>	<b>77,90</b>	<b>77,90</b>	<b>77,90</b>
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en de andere eigenvermogensinstrumenten						
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten						
Uit te sluiten:						
Reële waarde van de financiële instrumenten	38.128	38.128		55.164	55.164	
Uitgestelde belastingen	-3.192	-3.192		-3.544	-3.544	
Uitgestelde belastingen - minderheidsbelangen	64	64		124	124	
Goodwill						
Immateriële vaste activa		8.874			6.192	
Toe te voegen:						
Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			9.985			19.673
Herwaardering van immateriële vaste activa naar reële waarde	-					-
Overdrachtsbelastingen	106.214			94.636		
Overdrachtsbelastingen - minderheidsbelangen	-239			(1.569,28)		
<b>EPRA NAW (groepsaandeel)</b>	<b>1.238.330</b>	<b>1.123.482</b>	<b>1.177.341</b>	<b>1.138.570</b>	<b>1.039.312</b>	<b>1.116.922</b>
<b>EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>86,14</b>	<b>78,15</b>	<b>81,90</b>	<b>80,83</b>	<b>73,78</b>	<b>79,29</b>

		<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>EPRA NETTO-INITIEELRENDEMENT</b>		<b>EUR/1000</b>	<b>EUR/1000</b>
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		2.028.317	1.888.562
Transactiekosten		106.214	94.642
Investeringswaarde		2.134.531	1.983.204
Vaste activa in aanbouw		13.741	16.335
<b>Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring</b>	<b>B</b>	<b>2.120.790</b>	<b>1.966.869</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		143.275	136.390
Vastgoedkosten (EPRA)		-3.029	-2.813
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten		-228	-256
Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen		14.609	13.006
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-16.905	-14.922
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-504	-641
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>A</b>	<b>140.246</b>	<b>133.577</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli			
<b>Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>C</b>	<b>140.246</b>	<b>133.577</b>
<b>EPRA Netto-initieelrendement (NIR)</b>	<b>A/B</b>	<b>6,61%</b>	<b>6,79%</b>
<b>EPRA Aangepast netto-initieelrendement (aangepast NIR)</b>	<b>C/B</b>	<b>6,61%</b>	<b>6,79%</b>
		<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>EPRA-HUURLEEGSTAND</b>		<b>EUR/1000</b>	<b>EUR/1000</b>
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlakttes		2.581	2.755
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		143.275	136.390
<b>EPRA-huurleegstand</b>		<b>1,80%</b>	<b>2,02%</b>

EPRA COST RATIO		31.03.2024	31.03.2023
		EUR/1000	EUR/1000
Algemene kosten		8.473	7.097
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		705	434
Te betalen huren op gehuurde grond		228	256
Vastgoedkosten		16.340	15.332
Verminderd met:			
Te betalen huren op gehuurde grond		-228	-256
<b>EPRA-kosten (incl. leegstandskosten)</b>	<b>A</b>	<b>25.518</b>	<b>22.863</b>
Leegstandskosten	B	-197	-265
<b>EPRA-kosten (excl. leegstandskosten)</b>	<b>C</b>	<b>25.322</b>	<b>22.598</b>
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	D	139.305	125.600
		%	%
<b>EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)</b>	<b>A/D</b>	<b>18,32%</b>	<b>18,20%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)</b>	<b>C/D</b>	<b>18,18%</b>	<b>17,99%</b>

GEACTIVEERDE KOSTEN M.B.T. VASTGOEDBELEGGINGEN <i>(in duizenden €)</i>		31.03.2024	31.03.2023
Acquisities		88.315	60.061
Ontwikkelingen		4.156	2.278
CapEx - incrementeel verhuurbare oppervlakte		0	0
CapEx - niet incrementeel verhuurbare oppervlakte		8.407	14.866
Intercallaire interesten		101	46
<b>Totaal<sup>1</sup></b>		<b>100.979</b>	<b>77.250</b>

<sup>1</sup> Voor meer informatie over de acquisities en ontwikkelingen, wordt er verwezen naar de uitgebreide toelichtingen in de hoofdstukken «Investeringen - winkelparken» en «vaste activa in aanbouw» van het beheersverslag.

**EVOLUTIE HUURINKOMSTEN BIJ GELIJKBLIJVENDE PORTEFEUILLE (excl. aankopen/ verkopen van afgelopen boekjaar)**

(in duizenden €)	31.03.2024			31.03.2023			Evolutie			
	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	%
Huurinkomsten	89.727	49.807	139.533	84.681	41.175	125.856	5.046	8.632	13.677	10,9%
Verwervingen en ontwikkelingen	-62	-8.339	-8.401	-24	-2.489	-2.513	-38	-5.850	-5.888	
Desinvesteringen	424		424	205		205	219	-	219	
Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	90.089	41.468	131.557	84.862	38.686	123.548	5.227	2.782	8.009	6,5%
<b>Verklaard door</b>										
Indexatie	5.299	3.182							8.481	
Heronderhandelde contracten	274	-60							215	
Leegstand	146	-66							80	
Kortingen	-490	115							-376	
Covid19	16	2							18	
Andere			-409						-409	

**EPRA LOAN-TO-VALUE RATIO**

	31.03.2024	31.03.2023
Kredietinstellingen	686.535	609.967
Financiële leasings op lange termijn	5.079	4.871
Obligaties	175.572	175.400
Kredietinstellingen (korte termijn)	46.682	51.464
Handelsvorderingen	14.627	11.442
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	7.311	1.803
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.718	24.409
Andere kortlopende verplichtingen	1.153	1.612
<b>Netto-schuld</b>	<b>911.801</b>	<b>854.478</b>
Vastgoedbeleggingen	2.028.317	1.888.562
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	8.552	8.561
Immateriële vaste activa	8.874	6.192
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	5.000	5.000
<b>Netto eigendomswaarde</b>	<b>2.050.744</b>	<b>1.908.315</b>
<b>Loan-To-Value</b>	<b>44,46%</b>	<b>44,78%</b>

## 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 verwert deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> in België en 1.500 m<sup>2</sup> in Nederland.

Per 31 maart 2024 heeft Retail Estates nv 1.020 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 1.288.576 m<sup>2</sup>, verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2024 97,89%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 maart 2024 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.028,32 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, 27 mei 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

## 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 (a) Retail Estates 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 of (b) RWI, in of ten aanzien van, bewoners, inwoners of burgers van enig 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 en RWI zijn niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de Securities Act, of bij een andere effectenregulerende instantie van eender welke staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten van Amerika. Er zal geen openbaar aanbod van effecten worden gedaan (a) in de Verenigde Staten van Amerika, wat Retail Estates betreft en (b) in enig rechtsgebied, wat RWI betreft.

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 ander toepasselijk rechtsgebied. 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 en RWI kunnen 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.



**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

# 'IN RETAIL WE TRUST'

