



RETAIL ESTATES



Persbericht

Periodieke verklaring — gereguleerde informatie
Ternat, 24 februari 2025, 7 u.

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur
Derde kwartaal boekjaar 2024-2025 (afgesloten op 31 december 2024)¹

Resultaten Retail Estates blijven gunstig evolueren in derde kwartaal 2024-2025

EPRA-resultaat hoger dan in dezelfde periode vorig boekjaar 2023-2024 toen Retail Estates de beste resultaten in zijn geschiedenis behaalde.

Dilutie na succesvolle uitgifte van keuzedividend weggewerkt.

Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt 27e jaar op rij.

Nettohuurresultaat van 106,17 mio EUR (+3,05% tegenover 31 december 2023) in de eerste drie kwartalen boekjaar 2024-2025.

EPRA-resultaat van de Groep² van 68,79 mio EUR (+3,10% tegenover 31 december 2023) of 4,71 EUR per aandeel³ (tegenover 4,68 EUR op 31 december 2023).

Schuldgraad gedaald tot 43,49% (tegenover 44,62% op 31 maart 2024).

Licht toegenomen **reële waarde van de vastgoedportefeuille** tot 2.056,15 mio EUR (+1,37% tegenover 31 maart 2024).

Hoge **EPRA-bezettingsgraad** van 98,01% (tegenover 98,08% op 31 maart 2024).

Dividendverwachting van 5,10 EUR bruto per aandeel blijft gehandhaafd.

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, exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen.

³ Rekening houdend met de uitgifte van 331.748 nieuwe aandelen op 27 juni 2024 bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. Het gewogen gemiddelde aantal aandelen bedraagt 14.601.176. Meer informatie in [het persbericht van 27 juni 2024](#).

Vastgoedactiviteiten in het derde kwartaal

Huurinkomsten en bezettingsgraad⁴

Het nettohuurresultaat van Retail Estates (Euronext Brussels: RET) bedroeg voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 106,17 mio EUR, wat een stijging vertegenwoordigt van +3,14 mio EUR (+3,05%) tegenover dezelfde periode in het vorige boekjaar 2023-2024.

De stijging is voornamelijk het gevolg van indexaties van de bestaande huren en bijkomende huurinkomsten afkomstig van aankopen in de loop van het vorige boekjaar. De stijging bij gelijkblijvende perimeter (like-for-like) is 0,53%. In het boekjaar 2023-2024 kocht Retail Estates het retailpark Alexandrium Megastores in Rotterdam (Nederland) waarvan de positieve impact op de huurinkomsten nu volledig zichtbaar is. Door het beperkte aanbod op de vastgoedmarkt heeft Retail Estates in het huidige boekjaar 2024-2025 enkel arbitrage toegepast op de vastgoedportefeuille. Daarbij werden panden die niet meer goed aansluiten bij de strategie van de vastgoedvennootschap verkocht om andere panden aan te kopen.

De bezettingsgraad van de portefeuille bereikte op 31 december 2024 98,01% (nagenoeg identiek tegenover 98,08% op 31 maart 2024).

Reële waarde⁵ vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 31 december 2024 2.056,15 mio EUR, wat een stijging inhoudt van +27,83 mio EUR (+1,37%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2024 (2.028,32 mio EUR).

De stijging is onder meer het gevolg van variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de algemene waardegroei van zowel de Belgische als de Nederlandse vastgoedportefeuille. Deze variaties omvatten ook de duurzaamheidsinvesteringen. In lijn met de duurzaamheidsstrategie werden er per 31 december 2024 5,9 mio EUR duurzame dakrenovaties uitgevoerd en werd 2,4 mio EUR geïnvesteerd in zonnepanelen op verschillende retailparken.

De verdere stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille is afkomstig van bijkomende investeringen in en oplevering van vaste activa in aanbouw.

Op 31 december 2024 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.022 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.225.740 m².

Investerings en desinvesteringen

Er hebben geen significante investeringen en desinvesteringen plaatsgevonden in het derde kwartaal van het boekjaar 2024-2025.

Gebeurtenissen na afloop van het semester

Aankoop winkelpand in Nederland

Op 21 februari 2025 heeft Retail Estates 10,00 mio EUR (inclusief overdrachtsbelasting) geïnvesteerd in een winkelpand in Venlo (Nederland). De aankoopprijs ligt boven de reële waarde (9,79 mio EUR). Het winkelpand bevat twee retailunits die momenteel zijn verhuurd aan supermarktketen Lidl en

⁴ De bezettingsgraad wordt berekend als de geschatte huurwaarde (GHW of ERV) van de verhuurde oppervlaktes in verhouding tot de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille, uitgedrukt in euro.

⁵ De reële waarde (fair value) is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige waarvan de (hypothetische) mutatiekosten zijn afgetrokken overeenkomstig IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 21 in [het jaarverslag 2023-2024](#)).

tuinmeubelwinkel Life Outdoor Living. Voor supermarkt Lidl betreft het een verhuis met aanzienlijke vergroting tegenover het winkelpand dat ze al lange tijd uitbaten op het retailpark. Deze winkel behoort bij de grotere supermarkten die Lidl in Nederland uitbaat. Retail Estates is verheugd tussen zijn speciaalzaken ook een supermarkt als aantrekkingspool te hebben. Beide winkelpanden genereren 0,63 mio EUR huurinkomsten, wat leidt tot een aanvangsrendement van 6,30%. Deze investering is het sluitstuk van de verwerving van het volledige retailpark met uitzondering van de Albert Heijn-hypermarkt waarvan de transformatie door de nieuwe eigenaar wordt aangevat.

Het aangekochte pand bevindt zich op retailpark Tref Center waar Retail Estates al een grote aanwezigheid heeft. Het retailpark Tref Center is ontwikkeld rond hypermarkt Trefbox (eigendom van een value-add fonds beheerd door vastgoedbeheerder Mitiska REIM). 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, en heeft onder meer Lidl, Pets Place, Kwantum, Leen Bakker, Jysk en Beter Bed als huurders. Het retailpark is al ruim 50 jaar een gevestigde waarde in de regio Venlo met een klantenzone die zich uitstrekt van Venlo (100.000 inwoners) tot de Duitse grens. Venlo is de tweede grootste stad van de provincie Limburg na Maastricht. Retail Estates is in deze regio verder aanwezig in Maastricht en Heerlen.

FBI-statuut in Nederland vanaf 1 januari 2025 niet langer open voor vastgoedbeleggingen

Sinds 1 januari 2025 mogen Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI's) niet meer direct beleggen in Nederlands vastgoed. Dat betekent in de praktijk dat Retail Estates niet meer in aanmerking komt voor het fiscaal gunstige FBI-statuut waarbij een vennootschap vrijgesteld is van vennootschapsbelasting als het aan bepaalde voorwaarden voldoet. Als gevolg daarvan moet Retail Estates vanaf 1 januari 2025 vennootschapsbelasting betalen in Nederland. Het effect daarvan zal zichtbaar zijn in de resultaten van het vierde kwartaal en de jaarcijfers.

Kerncijfers per 31 december 2024

EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat evolueerde per 31 december 2024 tot 68,79 mio EUR tegenover 66,72 mio EUR in de vergelijkbare periode in boekjaar 2023-2024.

Het EPRA-resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedroeg 4,71 EUR op 31 december 2024, ten opzichte van 4,68 EUR op 31 december 2023.

In het vierde kwartaal is er een inhaalbeweging bezig met betrekking tot het onderhoud aan de gebouwen. Dat zal tot een bijkomende kost van 0,10 EUR per aandeel leiden tegenover de vorige drie kwartalen.

De wegval van het FBI-statuut zal in het vierde kwartaal een impact hebben van 0,05 EUR per aandeel.

Voor de berekening van het EPRA-resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2024, zijnde 14.601.176 aandelen. Door de uitgifte van 331.748 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend is het gewogen gemiddelde aantal aandelen gestegen in 2024.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat van de groep, dat rekening houdt met de resultaten op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+0,11 mio EUR), de positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+16,34 mio EUR), het overige portefeuilleresultaat (-0,27 mio EUR) en de

negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (-15,99 mio EUR), bedroeg 69,63 mio EUR op 31 december 2024.

Gegevens per aandeel

| | 31.12.2024 | 31.03.2024 |
|---|------------|------------|
| Aantal aandelen in omloop | 14.707.335 | 14.375.587 |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen | 14.601.176 | 14.294.043 |
| Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS (in €) | 80,47 | 81,20 |
| Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA NTA (in €) | 78,63 | 78,15 |
| Slotkoers aandeel (in €) | 59,30 | 65,00 |

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| EPRA-resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen (in €) | 4,71 | 4,68 |
| EPRA-resultaat per aandeel op basis van dividendgerechtigde aantal aandelen (in €) | 4,68 | 4,64 |

Gewogen gemiddelde interestkost⁶

De gewogen gemiddelde interestvoet bedroeg op 31 december 2024 2,12%, ten opzichte van 2,30% op 31 maart 2024 en 2,21% op 31 december 2023, en is het gevolg van de gewijzigde samenstelling van de kredietportefeuille en de indekkingsportefeuille. Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties bij institutionele beleggers en met een commercialpaperprogramma (integraal gedekt door back-uplijnen). Het renterisico is op 31 december 2024 voor 105,20% afgedekt met cashflowhedges uit het verleden waardoor de impact van de hogere rentevoeten niet significant is.

De waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten is gedaald met -15,99 mio EUR (non-cash) omdat de instrumenten dichterbij hun vervaldatum komen.

De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,71 jaar.

Schuldgraad

Op 31 december 2024 bedroeg de schuldgraad 43,49% tegenover 44,62% op 31 maart 2024.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedroeg 1.191,25 mio EUR tegenover 1.174,36 mio EUR op 31 maart 2024.

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

Financiële kalender

| | |
|--|---------------------------------|
| Jaarresultaten boekjaar 2024-2025 | maandag 26 mei 2025 |
| Publicatie jaarverslag boekjaar 2024-2025 | maandag 16 juni 2025 |
| Jaarlijkse algemene vergadering | dinsdag 22 juli 2025 |
| Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2025-2026 | maandag 28 juli 2025 |
| Resultaten eerste jaarhelft 2025-2026 | maandag 17 november 2025 |

Over Retail Estates

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verwerft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m² in België en 1.500 m² in Nederland.

Per 31 december 2024 heeft Retail Estates nv 1.022 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.225.740 m², verspreid over België en Nederland. De EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2024 98,01%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 31 december 2024 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.056,15 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels (RET) 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, 24 februari 2025

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



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'

