



Persbericht

Periodieke verklaring — gereguleerde informatie
Ternat, 18 november 2024

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2024-2025 (afgesloten op 30.09.2024)

Retail Estates boekt operationeel stabiele resultaten in de eerste helft van het boekjaar 2024-2025

EPRA-resultaat van de Groep¹ in de eerste helft van het boekjaar 2024-2025 bedraagt 45,35 mio EUR (+1,87% tegenover 30 september 2023) of 3,12 EUR per aandeel (tegenover 3,13 EUR op 30 september 2023).

Brutohuurinkomsten van 71,23 mio EUR (+4,99% tegenover 30 september 2023). Bij gelijkblijvende perimeter stegen de brutohuurinkomsten met +3,98%.

Schuldgraad stabiel op 44,59% (tegenover 44,62% op 31 maart 2024).

Licht toegenomen **reële waarde van de vastgoedportefeuille** tot 2.047,30 mio EUR (+0,94% tegenover 31 maart 2024).

EPRA-bezettingsgraad op 97,57% (tegenover 98,08% op 31 maart 2024).

8 van 11 Euro Shoe Group-winkels (Bristol) al herverhuurd.

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

Halfjaarsverslag 2024-2025 beschikbaar op www.retailstates.com/nl

Dhr. Dirk Vanderschrick zal Dhr. Paul Borghgraef opvolgen als **voorzitter van de Raad van Bestuur** op 1 april 2025. Dhr. Borghgraef stopt na een mandaat van twintig jaar als voorzitter bij Retail Estates na het bereiken van de leeftijdsgrens van 70 jaar, zoals gestipuleerd in het corporate governance charter.

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

Eerste jaarhelft boekjaar 2024-2025 in een notendop

In de eerste zes maanden van het boekjaar 2024-2025 heeft Retail Estates stabiele operationele resultaten geboekt ondanks de volatiliteit in de retailsector.

Operationele prestaties stabiel

De huurinkomsten bedroegen 71,23 mio EUR (+4,99% tegenover 30 september 2023), werden volledig geïndexeerd en namen met +3,98% toe bij gelijkblijvende perimeter.

De EPRA-bezettingsgraad daalde licht tot 97,57%. Een aantal klanten van Retail Estates ondervonden financiële moeilijkheden die leidden tot doorstarts via de procedure van het pre-pack-faillissement, faillissementen of collectieve schuldherschikkingen (in het kader van WCO). Dat maakt deel uit van de levenscyclus van winkelconcepten, ook bekend als 'the wheel of retailing', en de huidige incidenten in de sector kaderen hierin. Bovendien heeft Retail Estates de voorbije jaren signalen opgepikt waardoor het heeft geanticipeerd door zijn blootstelling aan deze filiaalbedrijven stelselmatig te verminderen.

Euro Shoe Group (bekend als Bristol) en Cassis Paprika kenden een doorstart via de procedure van het pre-pack-faillissement waarbij het gros van de Retail Estates-panden werd overgedragen aan een overnemer. Voor drie overgebleven panden zoekt de vastgoedvennootschap nog een nieuwe huurder. Carpetright België en Big Bazar gingen failliet waardoor Retail Estates zelf naar nieuwe huurders zocht voor de verhuurde panden. Op vandaag zijn alle winkels op twee na opnieuw verhuurd. Na balansdatum communiceerde Casa International dat het een schuldherschikking (WCO) uitvoert. Het management van Casa heeft aan de vakbondsdelegatie verklaard dat er in België geen sluitingen te verwachten zijn. Retail Estates heeft één Casa-winkel in zijn Nederlandse portefeuille waarvan de toekomst onzeker is. Ook Blokker heeft zijn faillissement aangekondigd. Daarvan heeft Retail Estates drie winkels in de Nederlandse portefeuille.

De meest gehoorde klacht van andere retailers is nog altijd de aanhoudende inflatie op alle operationele kosten. Die manifesteert zich in de gestegen loon- en energiekosten en tast daarmee de rentabiliteit aan van een aantal retailers die hun prijzen niet kunnen verhogen. Zij slagen er niet allemaal in om de inflatie door te rekenen in hun verkoopprijzen.

Een deel van de consumenten is namelijk verontrust over de evolutie van hun koopkracht ondanks de indexatie van hun lonen. Door de talrijke prijsverhogingen die zijn doorgevoerd in de retail de voorbije drie jaar blijft de perceptie dat de koopkracht erop achteruitgaat. Bij de doorsneeconsument leven negatieve gevoelens rond de inflatie van producten voor dagelijkse consumptie. Dat resulteert in een lagere koopintentie en een hogere spaarquota, die bovendien aangewakkerd wordt door de regeringsvorming en de onzekerheid wat betreft toekomstige belastingen. De segmenten waar consumenten meer uitgeven, zijn reizen en horecabezoek.

Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt licht

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2024-2025 is de waarde van het vastgoed opnieuw toegenomen tot 2.047,30 mio EUR (+0,94% tegenover 31 maart 2024). Dat is voornamelijk het gevolg van een beperkte positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille voor een waarde van 12,07 mio EUR.

Op 16 juli 2024 heeft Retail Estates een bijkomende winkelunit aangekocht in Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Nederland) voor 1,8 mio EUR, in lijn met de reële waarde. De unit werd aangekocht via Alex Invest nv, een 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht. Met deze aankoop verhoogt Retail Estates via Alex Invest zijn belang tot 43,66% van de stemrechten in de mede-eigendom.

Retail Estates blijft ook investeren in duurzaamheid en heeft in de eerste jaarhelft op verschillende panden zonnepaneelinstallaties geplaatst en dakrenovaties uitgevoerd. Op drie locaties investeerde Retail Estates in totaal 1,57 mio EUR in zonnepaneelinstallaties. De investering in dakrenovaties op zes locaties bedroeg 2,09 mio EUR. Daarnaast maakt de vastgoedvennootschap ruimte voor laadpalen voor elektrische wagens op de parkings van zijn retailpanden die worden geïnstalleerd door externe partners.

EPRA-resultaat toegenomen

Het EPRA-resultaat van de Groep (dat is de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) is toegenomen tot 45,35 mio EUR, een stijging van 1,87% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Per aandeel betekende dit voor het eerste halfjaar een EPRA-winst van 3,12 EUR ten opzichte van 3,13 EUR op 30 september 2023. De beperkte daling is te verklaren door de verwatering als gevolg van de kapitaalverhoging op 27 juni 2024 naar aanleiding van het keuzedividend.

De EPRA net tangible asset waarde (NTA) van het aandeel bedroeg op 30 september 2024 76,70 EUR. tegenover 78,15 EUR op 31 maart 2024. Ook deze daling is het gevolg van het toegenomen gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Schuldgraad en renterisico's onder controle

Retail Estates besteedt 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 19,74 mio EUR in juni 2024 en het reserveren van niet-uitgekeerde winsten. Daardoor blijft de schuldgraad laag op 44,59% (tegenover 44,62% op 31 maart 2024). Retail Estates behoudt, binnen de nagestreefde schuldgraad van 45% die ze zichzelf vooropstelt, een beperkte investeringscapaciteit.

Succesvol interim-keuzedividend

In juni 2024 hebben aandeelhouders voor 39,23% van hun dividendrechten gekozen voor de inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van het interim-keuzedividend. Dit goede resultaat getuigde van een vertrouwen in het beleid van de vennootschap dat breed wordt gedragen binnen het aandeelhouderschap van Retail Estates. Door de uitgifte van 331.748 nieuwe aandelen op 27 juni 2024 steeg het kapitaal met 19,74 mio EUR.

Dividend gehandhaafd op 5,10 EUR bruto per aandeel

De **dividendverwachting** blijft gehandhaafd op 5,10 EUR bruto per aandeel (3,57 EUR netto). Dit is een stijging van 2% tegenover het boekjaar 2023-2024.

Activiteitenverslag

Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het nettohuurresultaat bedroeg in het eerste semester van het boekjaar 70,61 mio EUR, wat een stijging met 4,3% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2023-2024. Toen bedroeg het nettohuurresultaat 67,71 mio EUR. De EPRA-bezettingsgraad bedroeg op 30 september 2024 97,57%, ten opzichte van 98,08% op 31 maart 2024.

Reële waarde vastgoedportefeuille²

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedroeg op 30 september 2024 2.047,30 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 18,99 mio EUR (0,94%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2024 (2.028,32 mio EUR). Dit effect is het gevolg van de investeringen en desinvesteringen in het eerste semester en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden voornamelijk verklaard door een waardeverhoging ten belope van 11,43 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,83% op basis van de contractueel verschuldigde huren.

Per 30 september 2024 bestond de vastgoedportefeuille uit 1.022 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.225.824 m².

Investeringen - winkelparken³

In de eerste jaarhelft van het boekjaar 2024-2025 heeft Retail Estates een bijkomende winkelunit aangekocht in **Woonmall Alexandrium in Rotterdam (Nederland)** voor een bedrag van 1,8 mio EUR, in lijn met de reële waarde. De unit werd aangekocht via Alex Invest nv, een 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht. Met deze aankoop verhoogt Retail Estates via Alex Invest zijn belang tot 43,66% van de stemrechten in de mede-eigendom.

Verder kocht Retail Estates twee panden aan in België voor een gezamenlijke waarde van 0,8 mio EUR. De aankoopprijs lag in lijn met de reële waarde.

Tot slot kocht Retail Estates bijkomende vastgoedcertificaten van Distri-Land voor een totaal bedrag van 0,16 mio EUR. Daardoor bezit Retail Estates op 30 september 2024 88% van de certificaten.

² Reële waarde (fair value): investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de hypothetische mutatiekosten zijn afgetrokken conform IFRS13. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS (zie ook bijlage 2 uit het halfjaarverslag).

³ De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte reële waarde van de vastgoeddeskundigen.

Vaste activa in aanbouw

Op 30 september 2024 bedroeg het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 16,25 mio EUR. Retail Estates onderscheidt vijf soorten vaste activa in aanbouw:

- 0,94 mio EUR 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);
- 8,93 mio EUR prospectieve vaste activa in aanbouw;
- 0,11 mio EUR vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling;
- 4,96 mio EUR vaste activa in aanbouw in uitvoering; en
- 1,31 mio EUR vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid.

Prospectieve vaste activa in aanbouw

- In 2014 verwierf Retail Estates het retailpark te **Wetteren** met 14 winkels en een brutowinkeloppervlakte van 10.423 m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving. Retail Estates heeft in 2016 ten speculatieve titel een aangrenzend perceel verworven met twee KMO-panden (investering van circa 9 mio EUR). Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft winkelpanden voor volumineuze detailhandel maar ook KMO-panden principieel vergunbaar gemaakt.

De realisatie van het gemengd project met retailunits en KMO-panden wordt verwacht in 2026 op voorwaarde dat de nodige vergunningen zijn verkregen.

Voorontwikkeling

- In **Denderleeuw** heeft Retail Estates een vergunning 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.

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 enerzijds 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 voor begin 2025.
- In **Gent** is een winkel afgebroken om plaats te maken voor een nieuw commercieel pand. Begin 2025 wordt het pand opgeleverd aan de huurder die er in het voorjaar van 2025 een supermarkt zal openen. De totale verwachte investering bedraagt 1,67 mio EUR.
- In **Aiseau-Presles** is een winkelunit verbouwd en uitgebreid met 200 m². De totale verwachte investering bedraagt 0,36 mio EUR. De oplevering van de winkel vindt plaats eind november 2024.

Vaste activa in aanbouw gekoppeld aan duurzaamheid

- In het kader van de ESG-strategie investeert Retail Estates in de realisatie van **zonnepaneelinstallaties** op de daken van verschillende retailparken in België. Het voorbije halfjaar werd in Aarlen, Merksem en Jambes een totaal vermogen van 2.244 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd en in gebruik genomen die, naar verwachting, jaarlijks 2.019 MWh aan groene stroom

zullen produceren. Dat komt overeen met het jaarlijks verbruik van 577 gezinnen⁴. De investering bedroeg 1,53 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installaties aan zijn klanten of aan een energiemakelaar.

- Momenteel investeert Retail Estates verder in de realisatie van **zonnepaneelinstallaties** op de daken van de retailparken gelegen te Bergen, Frameries, Kampenhout, Sint-Martens-Latem en Tongeren. De totale verwachte investeringskost bedraagt 1,86 mio EUR waarvan reeds 1,21 mio EUR werd opgelopen per 30 september 2024.
- Behalve in hernieuwbare energie investeert Retail Estates in **dakrenovaties**. In de eerste jaarhelft bedroeg deze investering 2,09 mio EUR voor panden gelegen in Wilrijk, Gilly, Wetteren, Lier, Jambes en Zaandam (Nederland).
- Verder maakt Retail Estates ruimte voor **laadpalen** op zijn terreinen. In de eerste helft van het boekjaar hebben laadpaalbedrijven Allego en Sparki respectievelijk op tien en zeven Retail Estates-sites traag- en snelladers geïnstalleerd.

Oplevering

- In **Eupen** is een bestaande winkel afgebroken en vervangen door een nieuwe, kleinere winkel. De totale investering bedroeg 1,27 mio EUR. Op de vrijgekomen grond werd een recht van opstal toegekend aan een partner die er 4 KMO-units zal bouwen die bestemd zijn voor verkoop.

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. In andere gevallen 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 de eerste jaarhelft werden geen verbouwingen opgeleverd in deze context, maar een pand in Aiseau-Presles ondergaat momenteel wel verbouwingen en is opgenomen onder vaste activa in uitvoering.

Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen

In **Kampenhout** beoogt de Veilinghof 't Sas nv de bouw van een nieuw retailpark na de afbraak van de bestaande witloofveiling. Dat zal de eerste woonboulevard naar Nederlands model worden in België. Bij publicatie van dit halfjaarverslag liep er een beroepsprocedure tegen de bekomen omgevingsvergunning. Indien de omgevingsvergunning op korte termijn definitief wordt, zal Veilinghof 't Sas nv met de ontwikkeling starten in 2025.

Retail Estates bezit een participatie van 26,19% in de vennootschap Veilinghof 't Sas nv die de belangen van de verschillende eigenaars met betrekking tot dit project samenbrengt en een perceeloppervlakte van 37.708 m² vertegenwoordigt. Tussen de aandeelhouders van de vennootschap werd een joint venture gesloten om de herontwikkeling te realiseren. De investering van Retail Estates in deze

⁴ Op basis van een gemiddeld verbruik van 3,5 MWh/jaar voor een doorsnee gezin (VREG).

participatie bedraagt 1,75 mio EUR in het kapitaal van de vennootschap en een initiële langetermijnlening van 5,00 mio EUR met het oog op de aankoop van een aangrenzende site.

Desinvesteringen

Er werden het afgelopen halfjaar twee winkelpanden verkocht. De nettoverkoopopbrengst bedroeg 4,17 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 3,89 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden op datum van verkoop bedroeg 0,17 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een nettomeerwaarde van 0,27 mio EUR.

Uitvoering van de financieringsstrategie

Retail Estates combineert bilaterale kredieten bij verschillende bancaire partners met private plaatsingen van obligaties voor institutionele beleggers. De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille bedraagt 3,18 jaar. In het kader van de financiering van zijn activiteiten heeft Retail Estates sinds september 2017 (en uitgebreid in oktober 2018) een commercial paper-programma van (maximaal) 100 mio EUR. Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Van dit commercial paper-programma is op 30 september 2024 39,00 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 30 september 2024 2,13% ten opzichte van 2,30% op 31 maart 2024 (zie jaarverslag 2023-2024).

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).

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.

Voor meer informatie in verband met de financiering verwijzen we naar bijlage 3 "langlopende en kortlopende financiële schulden" van het halfjaarlijks financieel verslag.

Kapitaalverhogingen in het kader van toegestaan kapitaal – interim-keuzedividend

De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 24 mei 2024 beslist om over het boekjaar 2023-2024 een interim-dividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van 5,00 EUR bruto (of 3,50 EUR netto). In totaal werd 39,23% van de coupons nr. 32 ingebracht in ruil voor nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 27 juni 2024 331.748 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 19.739.006,00 EUR⁵ (inclusief uitgiftepremie), wat het totale aantal aandelen op 30 september 2024 op 14.707.335 bracht en het kapitaal op 330.920.767,36 EUR.

⁵ Zie persbericht van 27 juni 2024.

Analyse van de resultaten

Halfjaarresultaten 30 september 2024: EPRA-resultaat van de Groep⁶ gestegen met 1,87% ten opzichte van 30 september 2023 - reële waarde vastgoedportefeuille gestegen tot 2.047,30 mio EUR.

Op 30 september 2024 bedroeg het **EPRA-resultaat van de Groep** (dat is de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) 45,35 mio EUR, een stijging van 1,87% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 67,71 mio EUR naar 70,61 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan aankopen van verhuurd vastgoed in de loop van het vorige boekjaar en indexaties van de bestaande huren. Ten opzichte van 30 september 2023 groeide de vastgoedportefeuille met 117,06 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2024 groeide de portefeuille met 18,99 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteerde dit in een **operationeel vastgoedresultaat** van 61,76 mio EUR ten opzichte van 58,49 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedroegen -7,52 mio EUR ten opzichte van -7,98 mio EUR het jaar voordien, een daling van 0,46 mio EUR voornamelijk te verklaren door een daling van de technische kosten van 1,32 mio EUR, tenietgedaan door de stijging van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (0,38 mio EUR), beheerskosten vastgoed (0,37 mio EUR) en commerciële kosten (0,10 mio EUR). De daling van de technische kosten is te verklaren door specifieke grote onderhoudskosten in vorig boekjaar en lagere uitgaven voor onderhoud in de eerste helft van huidig boekjaar. Deze lagere uitgaven zullen ingehaald worden in de tweede helft van het boekjaar.

De **algemene kosten van de vennootschap** bedroegen -4,71 mio EUR, een stijging van 0,76 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door de stijging van de IT-kosten, taksen en wettelijke kosten, en personeelskosten. Na aftrek van de algemene kosten bereikte Retail Estates een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 57,06 mio EUR. De operationele marge bedroeg 80,80%.

Het resultaat uit de **verkopten van vastgoedbeleggingen** bedroeg 0,12 mio EUR op een totale verkoopopbrengst van 4,17 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" eerder in dit persbericht.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedroegen 11,43 mio EUR en worden enerzijds voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 12,07 mio EUR en door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds (-0,65 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedroeg -0,13 mio EUR.

Het **financieel resultaat** (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedroeg -10,29 mio EUR. De netto-interestkosten bedroegen -10,34 mio EUR en stegen met 0,46 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde interestvoet daalde tot 2,13% ten opzichte van 2,30% op 31 maart 2024. De daling van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van -7,20 mio EUR tot -25,34 mio EUR is het gevolg van de wijziging in de reële waarde 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.

⁶ Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen (exclusief EPRA-resultaat van minderheidsbelangen).

Het **EPRA-resultaat van de Groep** bedroeg per 30 september 2024 45,35 mio EUR ten opzichte van 44,52 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2023-2024. **Per aandeel** betekende dit voor het eerste halfjaar een EPRA-winst van 3,12 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 3,13 EUR op 30 september 2023 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Het **nettoresultaat (aandeel Groep)** voor het eerste halfjaar bedroeg 41,88 mio EUR bestaande uit het EPRA-resultaat (Groep) van 45,35 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 11,41 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van -15,04 mio EUR.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedroeg 2.047,30 mio EUR op 30 september 2024, tegenover 2.028,32 mio EUR op 31 maart 2024. De **EPRA net tangible asset waarde (NTA)** van het aandeel bedroeg op 30 september 2024 76,70 EUR. Op 31 maart 2024 bedroeg de EPRA NTA 78,15 EUR.

De **schuldgraad** bedroeg 44,59% op 30 september 2024 ten opzichte van 44,62% op 31 maart 2024.

Gebeurtenissen na afloop van het semester

Onteigening Zaventem

Retail Estates heeft de onteigeningsaanzegging ontvangen van het Vlaamse Gewest. Dat wenst de eigendom van Retail Estates gelegen langs de Leuvensesteenweg 375 in Zaventem te onteigenen met als doel de verbreding van de Brusselse Ring ter hoogte van de verkeerswisselaar van Sint-Stevens-Woluwe. Het onteigeningsbesluit vormt het begin van een procedure waarvan het op vandaag niet mogelijk is in te schatten hoe snel die in een effectieve onteigening zal omgezet worden. Het te onteigenen complex bestaat uit twee winkelpanden en zes KMO-panden en heeft een boekwaarde van ongeveer 10 mio EUR (reële waarde).

Akkoord Wetteren

Retail Estates heeft een nieuw akkoord afgesloten met de ontwikkelaar waarmee het al eerder afspraken heeft gemaakt en een projectstudie heeft voorbereid. De doelstelling is de herontwikkeling van percelen die eigendom zijn van Retail Estates in Wetteren en die geen deel uitmaken van het Frunpark tot bijkomende winkelpanden en nieuwe KMO-units. De realisatie kadert binnen de bepaling van de lokale RUP maar zal toch nog een belangrijke aanlooptijd kennen omdat alle vergunningen nog dienen bekomen te worden. Indien het bekomen van deze vergunning vlot verloopt, is de realisatie gepland voor 2026.

Vooruitzichten

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel die hieraan gevoelig is, is dus onzeker.

Bij de driejaarlijkse (België) of vijfjaarlijkse (Nederland) tussentijdse vervalddag van de lopende huurovereenkomsten zal dienen geëvalueerd te worden met de betrokken huurder of de geïndexeerde huurprijzen nog marktconform zijn en/of zij niet in aanzienlijke mate de rentabiliteit van de huurder aantasten.

De afgesloten rente-indekkingsovereenkomsten laten toe voor de huidige kredietportefeuille de stijging van de interestlasten voor een periode van circa anderhalf jaar af te wentelen. Het is niet mogelijk met de huidige volatiliteit op de financiële markten de toekomstige evolutie te voorspellen.

De **dividendverwachting** wordt gehandhaafd op 5,10 EUR bruto per aandeel (3,57 EUR netto per aandeel). Ten opzichte van het boekjaar 2023-2024 houdt dit een stijging in van het dividend met 2%. Deze verwachtingen gaan uit van de veronderstelling dat de consumentenuitgaven stabiel zijn en de huurprijzen positief evolueren.

Toekomstgerichte verklaringen

Dit halfjaarverslag 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 deze tussentijdse verklaring kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie en commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Corporate Governance

Dirk Vanderschrick nieuwe voorzitter vanaf 1 april 2025

De Raad van Bestuur van Retail Estates heeft dhr. Dirk Vanderschrick, onafhankelijk bestuurder, aangesteld als nieuwe voorzitter vanaf 1 april 2025. Hij volgt dhr. Paul Borghgraef op die sinds 2004 voorzitter was en terugtreedt omwille van het bereiken van de leeftijdsgrens van 70 jaar zoals vastgelegd in het corporate governance charter. Dhr. Borghgraef heeft, tijdens zijn mandaat dat meer dan twintig jaar heeft geduurd, aanzienlijk bijgedragen aan de groei van de onderneming.

Dirk Vanderschrick zetelt sinds juli 2022 in de Raad van Bestuur en is lid van zowel het audit- als het investeringscomité. Hij is jarenlang CEO geweest van Belfius Verzekeringen. Voorheen was hij meer dan tien jaar lid van het directiecomité van Belfius Bank waar hij onder meer bevoegd voor Treasury & Financial Markets, COO, retail/business en private banking. Dhr. Vanderschrick is momenteel voorzitter en/of bestuurder van verschillende ondernemingen, voornamelijk in de vastgoedsector en in de financiële sector.

Dirk Vanderschrick (° 1965) behaalde een masterdiploma handels- en financiële wetenschappen (Vlekho) en een MBA aan de Katholieke Universiteit Leuven (KUL) / Vlerick.

Diversen

Financiële kalender

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2024-2025	maandag 24 februari 2025
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2024-2025	maandag 26 mei 2025
Jaarlijkse algemene vergadering	dinsdag 22 juli 2025

Halfjaarverslag online

Het halfjaarverslag van het boekjaar 2024-2025 is beschikbaar op de website van Retail Estates nv (<https://retailestates.com/nl/press-publications/half-year-reports>)

Bijlagen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Huurinkomsten	71.235	67.851
Met verhuur verbonden kosten	-626	-139
Nettohuurresultaat	70.609	67.712
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.629	6.623
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.928	-7.777
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-29	-91
Vastgoedresultaat	69.281	66.467
Technische kosten	-2.676	-3.992
Commerciële kosten	-564	-461
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-723	-342
Beheerskosten vastgoed	-3.556	-3.181
Andere vastgoedkosten	0	-1
Vastgoedkosten	-7.519	-7.977
Operationeel vastgoedresultaat	61.763	58.490
Algemene kosten van de vennootschap	-4.708	-3.946
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	57.055	54.543
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	117	-630
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.427	40.164
Ander portefeuilleresultaat	-130	-118
Operationeel resultaat	68.469	93.960
Financiële opbrengsten	75	90
Netto-interestkosten	-10.340	-9.880
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.042	2.611
Andere financiële kosten	-29	-21
Financieel resultaat	-25.336	-7.199
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-22	0
Resultaat vóór belastingen	43.111	86.761
Belastingen	-972	225
Nettoresultaat	42.138	86.985

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	41.877	86.638
Minderheidsbelangen	262	347
Toelichting:		
EPRA-resultaat (aandeel Groep)¹	45.349	44.515
Resultaat op de portefeuille	11.413	39.416
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.042	2.611
EPRA-resultaat minderheidsbelangen	418	443

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2024	30.09.2023
Aantal gewone aandelen in omloop	14.707.335	14.375.587
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.547.806	14.212.498
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) ²	2,88	6,10
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	2,88	6,10

¹ Het EPRA-resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen, exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen.
² De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat (Statement of other comprehensive income)

Overzicht van het globaal resultaat (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2024	30.09.2023
Nettoresultaat		42.138	86.985
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		0	0
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-476	-22
GBAAL RESULTAAT		41.662	86.963

Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2024	31.03.2024
Vaste activa		2.092.970	2.089.636
Goodwill			
Immateriële vaste activa		8.913	8.874
Vastgoedbeleggingen ³	2	2.047.304	2.028.317
Andere materiële vaste activa		6.275	6.450
Financiële vaste activa		29.409	44.924
Financiële instrumenten		22.782	38.275
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		1.627	1.649
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures		5.000	5.000
Vorderingen financiële leasing		1.030	1.030
Handelsvorderingen en andere vaste activa		40	40
Uitgestelde belastingen		8	8
Andere		32	32
Vlottende activa		33.717	41.306
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	2	8.654	8.552
Handelsvorderingen		16.633	14.627
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1.761	7.311
Geldmiddelen en kasequivalenten		2.891	7.089
Overlopende rekeningen		3.777	3.727
TOTAAL ACTIVA		2.126.687	2.130.942

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

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	30.09.2024	31.03.2024
Eigen vermogen		1.163.893	1.174.361
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1.156.426	1.167.356
Kapitaal		322.499	315.035
Uitgiftepremies		396.581	384.498
Reserves		395.469	344.857
Nettoresultaat van het boekjaar		41.877	122.967
Minderheidsbelangen		7.467	7.005
Verplichtingen		962.794	956.581
Langlopende verplichtingen		863.330	870.386
Voorzieningen		0	0
Langlopende financiële schulden	3/5	860.199	867.186
Kredietinstellingen		679.352	686.535
Financiële leasings op lange termijn	3/5	5.190	5.079
Andere		0	0
Obligaties	3/5	175.657	175.572
Andere langlopende financiële verplichtingen	5		
Uitgestelde belastingen		3.130	3.200
Kortlopende verplichtingen		99.464	86.194
Kortlopende financiële schulden	3/5	60.408	46.682
Kredietinstellingen		60.408	46.682
Financiële leasings op korte termijn		0	0
Andere		0	0
Obligaties	3/5	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		16.159	18.718
Exit tax		738	738
Andere		15.420	17.979
Andere kortlopende verplichtingen		1.320	1.153
Overlopende rekeningen		21.578	19.642
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.126.687	2.130.942

Kernprestatie-indicatoren

EPRA-resultaat per aandeel (in €)	30.09.2024	30.09.2023
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	45.348.864	44.514.788
Aantal gewone aandelen in omloop	14.707.335	14.375.587
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.547.806	14.212.498
EPRA-resultaat (groepsaandeel) per aandeel (in €) ⁵	3,12	3,13
EPRA-resultaat (groepsaandeel) per aandeel (in €) - verwaterd	3,12	3,13

⁵ Het EPRA-resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het EPRA-resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelneming. Als het EPRA-resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,08 EUR per aandeel per 30.09.2024 versus 3,10 EUR per aandeel per 30.09.2023.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.2024	31.03.2024
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS ⁶	78,63	81,20
EPRA NTA per aandeel ⁷	76,70	78,15
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten ⁸	81,67	80,94

⁶ Het nettoactief per aandeel IFRS (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging) gedeeld door het aantal aandelen.

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

⁸ Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatiemaatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen' van het financieel halfjaarverslag (beschikbaar op <https://retailestates.com/nl/press-publications/half-year-reports>)

Kerncijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.2024	31.03.2024
Aantal panden	1.022	1.020
Totaal verhuurbare oppervlakte in m ²	1.225.824	1.228.576
Geschatte reële waarde (in EUR)	2.047.303.708	2.028.317.000
Geschatte investeringswaarde (in EUR)	2.151.943.798	2.134.531.000
Gemiddelde huurprijs per m ² (in EUR)	121,72	119,06
EPRA-bezettingsgraad	97,57 %	98,08 %

BALANSGEGEVENS	30.09.2024	31.03.2024
Eigen vermogen	1.163.893.366	1.174.361.000
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.156.426.349	1.167.356.083
Schuldgraad (GVV-Wetgeving, max. 65%) ¹	44,59 %	44,62 %

RESULTATEN (in duizenden €)	30.09.2024	30.09.2023
Nettohuurresultaat	70.609	67.712
Vastgoedresultaat	69.281	66.467
Vastgoedkosten	-7.519	-7.977
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-4.708	-3.946
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	57.055	54.543
Resultaat op de portefeuille	11.413	39.416
Operationeel resultaat	68.469	93.960
Financieel resultaat	-25.336	-7.199
Nettoresultaat	42.138	86.985
Nettoresultaat (Groep)	41.877	86.638
EPRA-resultaat (Groep)	45.349	44.515

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2024	31.03.2024
Aantal aandelen	14.707.335	14.375.587
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.707.335	14.375.587
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel IFRS	78,63	81,20
EPRA NTA	76,70	78,15
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	81,67	78,55
Beurskoers op afsluitingsdatum	65,50	65,00
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	-16,70 %	-19,95 %

	30.09.2024	30.09.2023
EPRA-resultaat per aandeel (Groep)	3,12	3,13

¹ Het K.B. van 13 juli 2014 (het "GVV-K.B."), zoals laatst gewijzigd door het K.B. van 23 april 2018, in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"), zoals laatst gewijzigd bij KB van 18 april 2022.

EPRA KPI's

	30.09.2024		31.03.2024	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA NRV	1.241.696	84,43	1.238.330	86,14
EPRA NTA	1.128.025	76,70	1.123.482	78,15
EPRA NDV	1.161.674	78,99	1.177.341	81,90

	30.09.2024		30.09.2023	
	EUR/1000	EUR per aandeel	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA-resultaat (Groep)	45.349	3,12	44.515	3,13

	30.09.2024		30.09.2023	
		%		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)		6,70 %		6,82 %
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)		6,70 %		6,82 %
EPRA Huurleegstand		2,43 %		1,92 %
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)		18,08 %		17,81 %
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)		17,06 %		17,31 %

	30.09.2024		31.03.2024	
		%		%
EPRA Loan-To-Value ratio		44,52 %		44,46 %

In het hoofdstuk Diversen van het halfjaarverslag zijn de uitgebreide berekeningen en definities opgenomen.

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 30 september 2024 heeft Retail Estates nv 1.022 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.225.824 m², verspreid over België en Nederland. De EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2024 97,57%. De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 september 2024 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 2.047,30 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, 18 november 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



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'

