

# PERSBERICHT

Periodieke verklaring – gereglementeerde informatie  
Ternat, 20 november 2023

Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2023-2024 (afgesloten per 30.09.2023)

## **Sterke operationele prestatie en adequate rente-indekking brengen EPRA-resultaat naar hoogtepunt**

Bezettingsgraad hoog op 98,12%. Huurinkomsten volledig geïndexeerd en betaald.

EPRA-resultaat<sup>1</sup> van het eerste semester boekjaar 2023-2024 op 44,52 mio EUR (+14% tegenover 30 september 2022) of 3,13 EUR per aandeel (+10,2%).

Schuldgraad stabiel op 44,54%. Rente-indekking beschermt tegen stijgende interestkosten.

Licht toegenomen reële waarde op 1.930,24 mio EUR (+2,21% tegenover 31 maart 2023).

Dividendverwachting van 5 EUR bruto per aandeel blijft gehandhaafd.

Halfjaarsverslag 2023-2024 beschikbaar op [www.retailstates.com/nl](http://www.retailstates.com/nl)

<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.

# Eerste jaarhelft boekjaar 2023/24 in een notendop

---

De afgelopen zes maanden stonden in het teken van operationele uitmuntendheid en het versterken van de fundamenten om kansen te grijpen wanneer die zich aandienen.

## Resultaten illustreren operationele sterkte

De **bezettingsgraad** is stabiel gebleven op 98,12% in lijn met de afgelopen 25 jaar. Ondanks de hoge druk van de inflatie bleven de klanten de huur betalen, wat leidde tot een stabiele inkomstenstroom.

Het **EPRA-resultaat** is toegenomen tot 44,52 mio EUR (tegenover 39,06 mio EUR vorig jaar). Dat komt overeen met een stijging van de EPRA-winst per aandeel tot 3,13 EUR (tegenover 2,84 EUR op 30 september 2022), ondanks een verwatering die ontstaan is door de uitgifte van 289.760 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging naar aanleiding van het interim-keuzedividend. De stijging van de EPRA-winst met bijna 14% vloeit vooral voort uit de stijging van de nettohuurresultaten ten gevolge van aankopen van verhuurd vastgoed in de loop van het vorige boekjaar.

De **schuldgraad** bedroeg 44,54% op 30 september 2023 wat nagenoeg stabiel is in vergelijking met 31 maart 2023 (44,77%). Een pro-formaschuldgraad op 30 september 2023 die rekening houdt met de aankoop van Alexandrium II Megastores op 4 oktober 2023 bedraagt 46,56%. De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden bedraagt 3,48 jaar. De gewogen gemiddelde interestkost is 2,12% (tegenover 2,06% op 31 maart 2023). Op 30 september 2023 hadden 97,22% van de leningen een vaste rentevoet of waren ze afgedekt via een financieel afdekkingsinstrument. Deze hoge indekkingsgraad loopt de komende drie jaar verder.

De **waarde** van de vastgoedportefeuille blijft zeer stabiel, met een lichte stijging van 2,21% tegenover 30 september 2022. Deze waardegroei illustreert de sterkte van de perifere winkelvastgoedsector ondanks recente tegenwind van de energiecrisis, hoge inflatie en onzekere geopolitieke omstandigheden.

De **EPRA NTA** (Net Tangible Asset)-waarde is gestegen tot 74,35 EUR per aandeel tegenover 73,78 EUR op 31 maart 2023.

Dankzij de focus op operationele uitmuntendheid en de strikte beheersing van de kosten wordt de **dividendverwachting** gehandhaafd op 5 EUR bruto per aandeel (3,50 EUR netto). Ten opzichte van het boekjaar 2022-2023 is dit een stijging van 2,04%. Deze verwachtingen gaan uit van stabiele consumentenuitgaven en een positieve evolutie van de huurprijzen.

## Klaar om kansen te grijpen

In de eerste jaarhelft heeft Retail Estates zijn **competenties uitgebreid met het oog op de toekomst** met aanwervingen voor onder meer ESG, IT, marketing en communicatie. Bovendien gaat het marktonderzoek om **nieuwe investeringsopportuniteiten te identificeren** in een derde EU-lidstaat verder en staat de onderneming klaar om kansen te grijpen als de omstandigheden dat toelaten. Na balansdatum, op 4 oktober 2023, werd op die manier Alexandrium II Megastores in Rotterdam (Nederland) aangekocht.

Verder streeft Retail Estates ernaar zijn belang in Woonmall Alexandrium in Rotterdam (Nederland) uit te breiden. De winkels die Retail Estates aankoopt, via zijn 50% dochtervennootschap naar Nederlands recht, Alex Invest N.V., zijn verhuurd aan huurders die ze grotendeels terugvindt in zijn bestaande Nederlandse winkelportefeuille. Sinds oktober 2022 heeft Retail Estates 17 winkels die samen 36,95% van de mede-eigendommen vertegenwoordigen aangekocht van Woonmall Alexandrium III. Dat gebeurde in een 50/50 joint venture met Westpoort Alexandrium B.V. (familie Roobol). De woonmall, gelegen aan de rand van Rotterdam, is ingericht als een overdekte woonboulevard maar verspreid over drie verdiepingen. Daardoor past ze dan ook perfect in het beleid en de locatiekeuze van de vennootschap.

# Halfjaarresultaten

## ACTIVITEITENVERSLAG

### Huurinkomsten en bezettingsgraad

Het nettohuurresultaat bedraagt in het eerste semester van het boekjaar 67,71 mio EUR, wat een stijging met 11,7% inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2022-2023. Toen bedroeg het nettohuurresultaat 60,62 mio EUR. De bezettingsgraad bedraagt op 30 september 2023 98,12%, ten opzichte van 98,08% per 31 maart 2023.

### Reële waarde<sup>2</sup> vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vaste activa in aanbouw) bedraagt op 30 september 2023 1.930,24 mio EUR, wat een stijging inhoudt van 41,68 mio EUR (2,21%) ten opzichte van de reële waarde op 31 maart 2023 (1.888,56 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 variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt voornamelijk verklaard door een waardestijging ten belope van 40,16 mio EUR. Het huurrendement (t.o.v. de investeringswaarde) dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,94% op basis van de contractueel verschuldigde huren.

Per 30 september 2023 bestaat de vastgoedportefeuille uit 1.008 panden met een verhuurbare oppervlakte van 1.208.564 m<sup>2</sup>.

### Investerings<sup>3</sup> - winkelparken

Retail Estates heeft retailpark Alexandrium II Megastores 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 16,89 mio EUR, en met bankfinanciering. Alle winkelpanden zijn op vandaag verhuurd met een totale jaarhuur van 5.763.262 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 uitgebaat worden door een derde partij.

Alexandrium II 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 II Megastores, zorgt voor een uiterst complementaire mix en een voor Nederland uitzonderlijk winkelaanbod met in totaal 200 winkels over 110.000 m<sup>2</sup>. Alle winkels zijn 7/7 open en Alexandrium trekt 15 miljoen bezoekers per jaar.

We verwijzen naar het persbericht van 5 oktober 2023 voor meer informatie.

<sup>2</sup> 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 21 in het jaarverslag 2022-2023).

<sup>3</sup> 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 2023 is het totaalbedrag van de vaste activa in aanbouw 17,21 mio EUR. Retail Estates onderscheidt 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 30 september 2023 bedroegen de speculatieve grondposities 0,93 mio EUR, de prospectieve projecten 8,76 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in voorontwikkeling 2,11 mio EUR, de vaste activa in aanbouw in uitvoering 3,45 mio EUR en de vaste activa in aanbouw specifiek gekoppeld aan duurzaamheid 1,95 mio EUR.

### A. Vaste activa in aanbouw – Prospectie – overzicht van de belangrijkste projecten ter prospectie

- 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. 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 de loop van 2024. De kosten van reeds afgewikkelde procedures en de voorbereiding van de aanvraag tot omgevingsvergunning bedragen tot op vandaag 0,05 mio EUR. De investering in deze uitbreiding wordt geschat op 4,75 mio EUR.

- In **Verviers** is er een vergunning aangevraagd om vijf bestaande winkelpanden te herontwikkelen naar twee winkelpanden, een overdekte parkeergarage en polyvalente ruimtes voor lokale sociaal-culturele initiatieven op de bovenverdiepingen. Retail Estates verwacht ten vroegste met de werken te starten in de lente van 2024. De verwachte investering bedraagt 2,95 mio EUR, waarvan 0,15 mio EUR is uitgegeven.

### B. Vaste activa in aanbouw - Voorontwikkeling – overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen voor eigen rekening

- In **Eupen** wordt een bestaande winkel afgebroken en vervangen door een nieuwe, kleinere winkel. Op de vrijgekomen, verkochte grond zal een partner 4 KMO-units bouwen. De verwachte bijkomende investering bedraagt 1,4 mio EUR waarvan 0,14 mio EUR al is uitgegeven. De oplevering wordt verwacht in de zomer van 2024.
- In **Denderleeuw** heeft Retail Estates een vergunningsaanvraag ingediend 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 in mei 2024. De verwachte bijkomende investering bedraagt 3,14 mio EUR waarvan 0,06 mio EUR is uitgegeven.

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

- In **Antwerpen (Wilrijk)** werd een kantoorgebouw afgebroken. Ter vervanging bouwt Retail Estates een toonzaal. De bestaande opslagloods wordt verbouwd tot drie KMO-units voor opslag en groothandel. Als gevolg van de afbraak is de waarde van de gebouwen gereduceerd tot 1 miljoen euro. De bijkomende investering bedraagt 3,1 mio EUR waarvan nog 0,1 mio EUR gepland is. De verwachte opleveringsdatum is november 2023.
- In **Houthalen-Helchteren** wordt een bestaand gebouw afgebroken waar Retail Estates een winkelpand had. In plaats daarvan komt een appartementsgebouw met op het gelijkvloers een nieuw winkelpand. Dat winkelpand is een vergoeding voor Retail Estates in ruil voor de grondaandelen voor de appartementen en voor de afbraak van het oude winkelpand. Voor de uitvoering is een overeenkomst gesloten met een promotor. De verwachte investering bedraagt 0,3 mio EUR; de oplevering wordt verwacht in de loop van 2024.

#### D. Oplevering vaste activa in aanbouw

- In het kader van de ESG-strategie investeert Retail Estates in de realisatie van een fotovoltaïsche zonnepaneelinstallatie op de daken van verschillende retailparken, zowel in België als in Nederland. Er werd afgelopen halfjaar in **Antwerpen (Merksem)**, **Eeklo** en **Brugge** een totaal vermogen van 2346 kWp aan zonnepanelen geïnstalleerd die, naar verwachting, jaarlijks 1,95 MWh aan groene stroom zullen produceren. De investering bedraagt 1,67 mio EUR. Retail Estates verhuurt deze installaties aan zijn klanten. Verder staan er nog installaties gepland in **Bergen**, **Aarlen**, **Kampenhout** en **Namen (Jambes)** voor een totaalbedrag van 2,17 mio EUR.

#### 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 winkelpark in **Heerlen** wordt de volledige voorgevel gemoderniseerd. De verwachte investering is geraamd op 6,3 mio EUR waarvan 5,9 mio EUR is uitgegeven. Eind 2023 wordt de oplevering verwacht.

#### 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 voorjaar 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 omgevingsvergunning werd verkregen.

#### Desinvesteringen

Er werden het afgelopen halfjaar vier winkelpanden verkocht. De netto verkoopopbrengst bedroeg 1,97 mio EUR. De fair value van deze panden bedroeg 2,5 mio EUR. De actuele huuropbrengsten van de panden op datum van verkoop bedroeg 0,06 mio EUR. Deze verkopen resulteerden in een nettominwaarde van -0,63 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 3,48 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 2023 34,75 mio EUR opgenomen.

De gemiddelde interestvoet bedraagt op 30 september 2023 2,12% ten opzichte van 2,06% op 31 maart 2023 (zie jaarverslag 2022-2023).

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). Op de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2019 werden de statuten aangepast om de toepassing van de *accelerated bookbuilding-procedure* voor Retail Estates nv mogelijk te maken.

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 het hoofdstuk "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 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>4</sup> (inclusief uitgiftepremie), wat het totale aantal aandelen op 30 september 2023 op 14.375.587 bracht en het kapitaal op 315.034.803,74 EUR.

## ANALYSE VAN DE RESULTATEN

**Halfjaarresultaten 30 september 2023: EPRA-resultaat van de Groep<sup>5</sup> stijgt met 13,97% ten opzichte van 30 september 2022 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt tot 1.930,24 mio EUR.**

Op 30 september 2023 bedraagt het **EPRA-resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille en zonder de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) 44,52 mio EUR, een stijging van 13,97% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 60,62 mio EUR naar 67,71 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan indexaties van de bestaande huren en aankopen van verhuurd vastgoed in de loop van het vorige boekjaar. Ten opzichte van 30 september 2022 groeide de vastgoedportefeuille met 113 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2023 groeide de portefeuille met 41,68 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een **operationeel vastgoedresultaat** van 58,49 mio EUR ten opzichte van 54,02 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen 7,98 mio EUR ten opzichte van 5,62 mio EUR het jaar voordien, een stijging van 2,36 mio EUR voornamelijk te verklaren door een stijging in de beheerskosten en technische kosten van respectievelijk 0,87 mio EUR en 1,61 mio EUR. De stijging in de technische kosten is te verklaren door uitgaven in het kader van de duurzaamheidsstrategie (het energie-efficiënter maken van gebouwen) en de uitbreiding van de portefeuille. De stijging van de beheerskosten is hoofdzakelijk te verklaren door een stijging in de personeelskost als gevolg van aanwervingen en indexatie van de lonen. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 3,95 mio EUR, een stijging van 0,15 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. Na aftrek van de algemene kosten bereikt Retail Estates een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 54,54 mio EUR. De operationele marge bedraagt 80,55%. Het resultaat uit de **verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt -0,63 mio EUR op een totale verkoop van 1,97 mio EUR. We verwijzen naar de paragraaf "Desinvesteringen" in deze persmededeling (zie supra).

De **variëtes in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen 40,16 mio EUR en worden voornamelijk verklaard door een waardestijging in de vastgoedportefeuille ten belope van 41,40 mio EUR en door de afwaardering van de transactiekosten voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen anderzijds (-1,24 mio EUR). Het 'ander' portefeuilleresultaat bedraagt -0,12 mio EUR.

Het **financieel resultaat** buiten variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -9,81 mio EUR. De netto-interestkosten bedragen -9,88 mio EUR en stijgen met 0,48 mio EUR ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde interestvoet is nagenoeg stabiel gebleven op 2,12% ten opzichte van 2,06% op 31 maart 2023. De daling van het financieel resultaat inclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van 34,91 mio EUR tot -7,20 mio EUR is tevens het gevolg van de wijziging in de reële waarde van de swaps die niet als een kasstroom definiëren (variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva). Dit resultaat is echter een niet-gerealiseerd en non-cash item.

Het **EPRA-resultaat** bedraagt per 30 september 2023 44,52 mio EUR ten opzichte van 39,06 mio EUR in de vergelijkbare periode van het boekjaar 2022-2023. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een EPRA-winst van 3,13 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) ten opzichte van 2,84 EUR per 30 september 2022 (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen).

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 86,64 mio EUR bestaande uit het EPRA-resultaat van 44,52 mio EUR, het resultaat op de portefeuille ten belope van 39,42 mio EUR en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ten belope van 2,61 mio EUR.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief vaste activa in aanbouw, bedraagt 1.930,24 mio EUR op 30 september 2023, in vergelijking met 1.888,56 mio EUR op 31 maart 2023. De **EPRA net tangible asset waarde (NTA)** van het aandeel bedraagt op 30 september 2023 74,35 EUR. Op 31 maart 2023 bedroeg de EPRA NTA 73,78 EUR. De **schuldgraad** bedraagt 44,54% op 30 september 2023 ten opzichte van 44,77% op 31 maart 2023.



## 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 geïndexeerde huurprijzen alsdan marktconform zullen 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 3 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 EUR bruto per aandeel (3,5 EUR netto per aandeel). Ten opzichte van het boekjaar 2022-2023 houdt dit een stijging in van het dividend met 2,04%. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een positieve evolutie van de huurprijzen.

### 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, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

## GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER

---

### Aankoop retailpark Alexandrium II Megastores

Op 4 oktober 2023 heeft Retail Estates de aankoop van retailpark Alexandrium II Megastores te Rotterdam afgerond. Aangezien het winkelpark pas definitief werd aangekocht na 30 september is het ook pas verwerkt in de boekhoudkundige cijfers na 30 september 2023. Zie 'Investerings – winkelparken' voor meer informatie.

### Coöptatie Ann Schryvers als onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Ann Schryvers werd met ingang van 2 oktober 2023 door de raad van bestuur gecoöpteerd als onafhankelijk bestuurder ter vervanging van de heer René Annaert tot de algemene jaarvergadering van 2024. Zij zal ook deel uitmaken van het investeringscomité binnen de raad van bestuur van Retail Estates.

Mevrouw Ann Schryvers is al dertig jaar actief in de (retail)vastgoedsector, onder meer bij AG Real Estate, en is ook bestuurder bij Banimmo.

# Diversen

---

## FINANCIËLE KALENDER

---

Bekendmaking resultaten derde kwartaal boekjaar 2023-2024	26 februari 2024
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2023-2024	27 mei 2024
Algemene vergadering	22 juli 2024
Ex-coupon datum dividend	24 juli 2024
Betalbaarstelling dividend	26 juli 2024

## HALFJAARVERSLAG 2023-2024 BESCHIKBAAR

---

Het halfjaarverslag 2023-2024 is beschikbaar via de website van Retail Estates nv ([www.retailestates.com/nl](http://www.retailestates.com/nl)).

# Bijlagen

## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	30.09.23	30.09.22
Huurinkomsten	67 851	60 831
Met verhuur verbonden kosten	-139	-209
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>67 712</b>	<b>60 622</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	-	-
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6 623	6 215
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7 777	-7 194
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-91	4
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>66 467</b>	<b>59 646</b>
Technische kosten	-3 992	-2 381
Commerciële kosten	-461	-534
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-342	-388
Beheerskosten vastgoed	-3 181	-2 315
Andere vastgoedkosten	-1	-4
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-7 977</b>	<b>-5 622</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>58 490</b>	<b>54 024</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-3 946	-3 792
<b>Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille</b>	<b>54 543</b>	<b>50 232</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-630	294
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	40 164	22 569
Ander portefeuilleresultaat	-118	-166
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>93 960</b>	<b>72 929</b>
Financiële opbrengsten	90	83
Netto interestkosten	-9 880	-9 399
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 611	44 256
Andere financiële kosten	-21	-29

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b> (in duizenden €)	<b>30.09.23</b>	<b>30.09.22</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-7 199</b>	<b>34 911</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	0	-8
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>86 761</b>	<b>107 832</b>
Belastingen	225	-1 819
<b>Nettoresultaat</b>	<b>86 985</b>	<b>106 013</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de Groep	86 638	106 013
Minderheidsbelangen	347	
Toelichting:		
<b>EPRA resultaat (aandeel Groep)<sup>1</sup></b>	<b>44 515</b>	<b>39 060</b>
Resultaat op de portefeuille	39 416	22 697
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 611	44 256
EPRA-resultaat minderheidsbelangen	443	

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>30.09.23</b>	<b>30.09.22</b>
Aantal gewone aandelen in omloop	14 375 587	14 085 827
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14 212 498	13 733 624
Nettowinst per gewoon aandeel (in €) - aandeel Groep <sup>2</sup>	6,10	7,72
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €) - aandeel Groep	6,10	7,72

<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.

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

<b>ACTIVA</b> (in duizenden €)	<b>Bijlagen</b>	<b>30.09.23</b>	<b>31.03.23</b>
<b>Vaste activa</b>		<b>2 010 462</b>	<b>1 964 347</b>
Goodwill			
Immateriële vaste activa		8 150	6 192
Vastgoedbeleggingen <sup>3</sup>	2	1 930 244	1 888 562
Andere materiële vaste activa		6 370	6 339
Financiële vaste activa		64 633	62 056
Financiële instrumenten		57 892	55 315
Vennoetschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		1 741	1 741
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		35	167
Uitgestelde belastingen		8	141
Andere		27	27
<b>Vlottende activa</b>		<b>39 180</b>	<b>29 019</b>
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	2	8 252	8 561
Handelsvorderingen		21 891	11 442
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1 033	1 803
Geldmiddelen en kasequivalenten		4 357	4 128
Overlopende rekeningen		3 647	3 085
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2 049 641</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>30.09.23</b>	<b>31.03.23</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>1 138 803</b>	<b>1 104 064</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		<b>1 131 641</b>	<b>1 097 249</b>
Kapitaal		315 035	308 515
Uitgiftepremies		384 585	374 308
Reserves		345 383	233 804
Nettoresultaat van het boekjaar		86 638	180 621
<b>Minderheidsbelangen</b>		<b>7 162</b>	<b>6 815</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>910 839</b>	<b>889 301</b>
Langlopende verplichtingen		833 000	793 923
Voorzieningen		-	-
Langlopende financiële schulden	3/5	829 889	790 238
Kredietinstellingen		649 256	609 967
Financiële leaseings op lange termijn	3/5	5 147	4 871
Andere		-	-
Obligaties	3/5	175 486	175 400
Andere langlopende financiële verplichtingen	5	-	-
Uitgestelde belastingen		3 112	3 684
Kortlopende verplichtingen		77 838	95 379
Kortlopende financiële schulden	3/5	37 914	51 464
Kredietinstellingen		37 914	51 464
Andere		-	-
Obligaties		-	-
Financiële leaseings op korte termijn	3/5	-	-
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		17 777	24 409
Exit tax		928	391
Andere		16 849	24 018
Andere kortlopende verplichtingen		1 545	1 612
Overlopende rekeningen		20 602	17 895
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>2 049 641</b>	<b>1 993 365</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>30.09.23</b>	<b>31.03.23</b>
Schuldgraad <sup>4</sup>	4	44,54%	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).

## KERNPRESTATIES INDICATOREN

EPRA-resultaat per aandeel (in €)	30.09.23	30.09.22
EPRA-resultaat (groepsaandeel)	44 514 788	39 059 846
Aantal gewone aandelen in omloop	14 375 587	14 085 827
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14 212 498	13 733 624
EPRA-resultaat per aandeel (in €) <sup>5</sup>	3,13	2,84
EPRA-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	3,13	2,84

<sup>5</sup> 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 winstdeelname. Als het EPRA-resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,13 EUR per aandeel per 30.09.2023 versus 2,84 EUR per aandeel per 30.09.2022.

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	30.09.23	31.03.23
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel) per aandeel IFRS <sup>6</sup>	78,72	77,90
EPRA NTA per aandeel <sup>7</sup>	74,35	73,78
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten <sup>8</sup>	78,85	75,69

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

<sup>7</sup> EPRA NTA wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa en exclusief minderheidsbelangen met betrekking tot voornoemde elementen) gedeeld door het aantal aandelen.

<sup>8</sup> Voor de definitie en het doel van deze alternatieve prestatie maatstaf verwijzen we naar het Lexicon in het hoofdstuk 'Diversen'.

# Over Retail Estates

De openbare gereglementeerde 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. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 3.000 m<sup>2</sup>. 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 30 september 2023 heeft Retail Estates nv 1.008 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.208.564 m<sup>2</sup>, verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2023 98,12% ten opzichte van 98,08% op 30 juni 2023.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 september 2023 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.930,24 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereglementeerde 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, 20 november 2023

**Jan De Nys**, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

### Voor bijkomende inlichtingen

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

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



# 'IN RETAIL WE TRUST'

### RETAIL ESTATES nv

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 B-1740 Ternat •

RPR Brussel BTW BE 0434 797 847 •

T : +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

