



RETAIL ESTATES



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Informations réglementées

Ternat, le 31 juillet 2023

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PREMIER TRIMESTRE 2023-2024¹(clôturé le 30.06.2023).

LE RÉSULTAT EPRA² (DU GROUPE) DU PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2023-2024 S'ÉLÈVE À 22,32 MILLIONS D'EUROS PAR RAPPORT À 18,59 MILLIONS D'EUROS DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT. LE BÉNÉFICE EPRA PAR ACTION S'ÉLÈVE À 1,58 EUR.

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER S'ÉLÈVE À 1 895,22 MILLIONS D'EUROS EN DATE DU 30 JUIN 2023. À PÉRIMÈTRE CONSTANT, LES ÉVALUATIONS ONT LÉGÈREMENT AUGMENTÉ PAR RAPPORT AUX ÉVALUATIONS AU 31 MARS 2023.

¹Les chiffres figurant dans ce communiqué de presse sont les états financiers consolidés, non audités et établis selon les normes comptables IFRS.

²Le résultat EPRA se calcule comme suit : le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement et hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU PREMIER TRIMESTRE 2023-2024

1.1 Revenus locatifs et taux d'occupation³

Le résultat locatif net du premier trimestre de l'exercice s'élève à 33,69 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 13,95 % par rapport au trimestre comparable de l'exercice 2022-2023. Cette hausse s'explique par les nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé (1,38 million d'euros) d'une part, et par l'indexation d'autre part.

Le taux d'occupation du portefeuille total au 30 juin 2023 est de 98,04 % par rapport à 98,08 % au 31 mars 2023.

1.2 Juste valeur⁴ du portefeuille immobilier

Au 30 juin 2023, la juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) s'élève à 1 895,22 millions d'euros.

1.3 Investissements – parcs commerciaux

Retail Estates a signé un contrat de vente portant sur l'achat, prévu pour début octobre 2023, du parc commercial Alexandrium II Megastores à Rotterdam, qui fait à son tour partie de la zone commerciale en périphérie la plus étendue du Randstad. La connexion structurelle entre le centre commercial Alexandrium Woonmall, le centre commercial régional Alexandrium Shopping Center (Alexandrium I - propriété de Klépierre) et le parc commercial Alexandrium II Megastores est garante d'un mix très complémentaire et d'une offre commerciale exceptionnelle pour les Pays-Bas avec au total 200 magasins répartis sur 110 000 m². Tous les magasins sont ouverts 7 jours sur 7, et Alexandrium attire 15 millions de visiteurs par an.

Le parc commercial Alexandrium II Megastores représente une grande surface commerciale de 26 500 m², subdivisée en 18 unités, et compte de nombreux locataires de premier ordre tels que Mediamarkt, Decathlon, Pets Place, Sportsworld et Coolblue. Il s'agit de l'un des rares parcs commerciaux en périphérie où les prescriptions urbanistiques autorisent la présence de grandes surfaces commerciales pouvant être destinées au commerce de détail non volumineux (vêtements, chaussures et articles de sport). Le parc commercial est entièrement loué.

Pour de plus amples informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 16 juin 2023.

1.4 Désinvestissements

Aucun désinvestissement important n'a été réalisé durant le premier trimestre de l'exercice 2023.

1.5 Événements postérieurs à la date du bilan

Les résultats du dividende intérimaire optionnel ont fait en sorte que les actionnaires de Retail Estates ont opté pour la souscription d'actions nouvelles à hauteur d'environ 35 % de leurs droits de dividende. Le résultat de la souscription témoigne de la confiance des actionnaires dans la stratégie de la société, en dépit de la volatilité actuelle de la bourse.

Au total, 34,97 % des coupons n° 31 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 289 760 actions nouvelles ont été émises le 12 juillet 2023 pour un montant total de 16 895 905,60 euros (y compris la prime d'émission). Ces actions ont été admises à la négociation

³ Le taux d'occupation correspond à la superficie des surfaces de vente effectivement louée par rapport à la superficie des surfaces de vente en portefeuille, exprimée en m².

⁴Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle qu'établie par un expert immobilier indépendant et dont les frais hypothétiques de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport annuel 2022-2023).

sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam en date du 12 juillet 2023 et sont donc immédiatement devenues négociables à partir de ce moment. Ces actions participeront aux résultats de l'exercice en cours qui a débuté le 1^{er} avril 2023.

Cette augmentation du capital servira à financer partiellement l'achat susmentionné du parc commercial « Alexandrium II Megastores » à Rotterdam, qui est prévu pour début octobre 2023. Le solde sera financé par la souscription d'emprunts bancaires.

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2023

1.1. Résultat EPRA et résultat net

Le résultat EPRA s'élevait au 30 juin 2023 à 22,32 millions d'euros contre 18,59 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2022-2023. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2023, à savoir 14 085 827 actions. Le résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 1,58 euro au 30 juin 2023, contre 1,39 euro au 30 juin 2022 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions de l'époque qui était de 13 377 551).

Le résultat net du groupe s'élève à 28,43 millions d'euros au 30 juin 2023. Il se compose du résultat EPRA (22,32 millions d'euros), du résultat sur portefeuille (4,62 millions d'euros) et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (1,50 million d'euros). Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Retail Estates a mis en place des couvertures (appelées « couvertures de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe. Il s'agit d'un résultat non réalisé et non cash.

1.2. Coût moyen pondéré des intérêts⁵

Le taux moyen pondéré des intérêts au 30 juin 2023 est de 2,13 %, comparé à 2,06 % au 31 mars 2023 et découle de la composition modifiée du portefeuille de crédits suite à des rééchelonnements de crédits de l'exercice écoulé d'une part, et à la souscription de nouveaux crédits d'autre part. Retail Estates combine des crédits bilatéraux auprès de divers partenaires bancaires et des placements privés d'obligations auprès d'investisseurs institutionnels, ainsi qu'un papier commercial intégralement couvert par des lignes de back-up. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,4 ans. Le risque de taux d'intérêt ayant été couvert par des couvertures de flux de trésorerie à concurrence de 95 % (voir supra) en date du 30 juin 2023, l'impact de la hausse des taux d'intérêts à court terme n'est pas significatif.

⁵ Les frais d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture), divisés par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question.

1.3. Données par action

	30.06.2023	31.03.2023
Nombre d'actions en circulation	14 085 827	14 085 827
Nombre moyen pondéré d'actions	14 085 827	13 909 243
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁶	75,02	77,90
EPRA NTA ⁷	70,73	73,78
	30.06.2023	30.06.2022
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	1,58	1,39
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	1,58	1,32

La baisse de la EPRA NTA est imputable à l'effet de la comptabilisation du dividende intérimaire à concurrence de 4,90 euros par action. Seul le dividende du premier trimestre de l'exercice 2023-2024 a été repris dans la EPRA NTA au 30 juin 2023. L'effet du dividende optionnel n'a pas encore été comptabilisé, étant donné que la distribution de ce dividende optionnel n'a eu lieu que le 12 juillet 2023.

1.4. Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 30 juin 2023 est de 47,35 %, comparé à 44,77 % au 31 mars 2023. L'augmentation du taux d'endettement au 30 juin est due à la comptabilisation du dividende intérimaire à concurrence de 4,90 euros par action, mais ne tient pas compte de l'effet du dividende optionnel, dans le cadre duquel les actionnaires de Retail Estates ont opté pour la souscription de nouvelles actions à concurrence de presque 35 % de leurs droits de dividende. Étant donné que la distribution effective du dividende optionnel n'a eu lieu qu'à partir du 12 juillet 2023, elle n'a pas encore été comptabilisée dans les chiffres au 30 juin. Le taux d'endettement pro forma, qui tient compte de l'effet du dividende optionnel, s'élève à 46,49 %.

2. PERSPECTIVES

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, ni sur les variations de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action étant sensible aux éléments précités, celle-ci est aussi incertaine.

La prévision de dividende est maintenue à 5 euros brut par action.

⁶ Cette valeur de l'actif net au 30 juin 2023 comprend le dividende et contient le dividende envisagé du premier trimestre de l'exercice 2023-2024. Le dividende de l'exercice écoulé à concurrence de 4,90 euros a été déduit de cette valeur de l'actif net, l'effet du dividende optionnel n'a pas encore été comptabilisé au 30 juin 2023.

⁷ La EPRA NTA est calculée comme suit : les capitaux propres (hors juste valeur des instruments de couverture autorisés, corrigés en déduisant les immobilisations incorporelles et les impôts reportés) divisés par le nombre d'actions.

3. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats semestriels de l'exercice 2023-2024	20 novembre 2023
Publication des résultats du troisième trimestre de l'exercice 2023-2024	26 février 2024
Publication des résultats annuels de l'exercice 2023-2024	27 mai 2024

A PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates sa est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates sa achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie allant de 500 m² à 3 000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m².

Au 30 juin 2023, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 012 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 209 946 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 30 juin 2023 est de 98,04 % par rapport à 98,08 % au 31 mars 2023.

Au 30 juin 2023, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 895 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique.

DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Le présent communiqué de presse contient un certain nombre de déclarations prévisionnelles. Les risques et incertitudes qui pèsent sur de telles prévisions peuvent impliquer que les résultats réels s'écartent considérablement des résultats annoncés par lesdites déclarations prévisionnelles dans le présent communiqué. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

Ternat, le 31 juillet 2023

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates sa

Pour tout renseignement complémentaire

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

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



RETAIL ESTATES SA

SIR publique de droit belge

Industrielaan 6 B-1740 Ternat •

RPM Bruxelles • TVA BE 0434 797 847 •

Tél.: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

'IN RETAIL WE TRUST'

