



Communiqué de presse

Communiqué périodique – Informations réglementées

Ternat, le 29 juillet 2024, 7h00

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
Premier trimestre 2024-2025 (clôturé au 30.06.2024) ¹

L'augmentation des revenus locatifs et la stabilité de la juste valeur du portefeuille immobilier soutiennent les bénéfices

Résultat locatif net de 35,22 millions d'euros (+4,55 % par rapport au 30 juin 2023) au cours du premier trimestre de l'exercice 2024-2025.

Le résultat EPRA² (groupe) s'élève à 22,49 millions d'euros (+0,78 % par rapport au 30 juin 2023).

Bénéfice EPRA par action (groupe) de 1,56 euro (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions³).

La juste valeur du portefeuille immobilier : 2.031,06 millions d'euros en date du 30 juin 2024 (+0,14 % par rapport à 2 028,32 millions d'euros au 31 mars 2024).

Taux d'occupation à un niveau élevé (97,70 %) en date du 30 juin 2024.

Actionnaires échangeront 39,23 % des droits à dividende au titre du **dividende intérimaire** pour 331 748 nouvelles actions. Ce résultat dépasse de plus de 10% le résultat de l'acompte sur dividende optionnel relatif aux résultats de l'exercice 2022-2023 (34,97%).

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

² Le 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.

³ En tenant compte de l'émission de 331 748 actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation du capital suite à l'acompte sur dividende optionnel. Plus d'informations sous 'Événements postérieurs à la date du bilan'. Le nombre moyen pondéré d'actions est de 14 386 524.

1 Activités immobilières au premier trimestre 2024-2025

1.1 Revenus locatifs et taux d'occupation⁴

Le résultat locatif net pour les trois premiers trimestres de l'exercice s'élève à 35,22 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 1,53 millions d'euros (+4,55 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent 2023-2024 (33,69 millions d'euros). Cette hausse est soutenue par des investissements supplémentaires au cours de l'exercice précédent.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,70 % au 30 juin 2024 (contre 97,89 % au 31 mars 2024).

1.2 Juste valeur⁵ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 juin 2024 s'élève à 2 031,06 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 2,74 millions d'euros (+0,14 %) par rapport à la juste valeur du 31 mars 2024 (2 028,32 millions d'euros). La valeur du portefeuille reste stable car la moins-value résultant de la baisse des évaluations des installations de panneaux solaires - due à la baisse des prix de l'électricité - est compensée par la plus-value sur le portefeuille immobilier.

Au 30 juin 2024, le portefeuille immobilier est constitué de 1 018 immeubles, pour une surface locative de 1 226 143 m².

1.3 Investissements – parcs commerciaux

Aucun investissement important n'a été réalisé durant le premier trimestre de l'exercice 2024-2025.

1.4 Désinvestissements

Au cours du premier trimestre, Retail Estates a vendu un immeuble vacant à Halle (Belgique) à un utilisateur final pour un prix conforme à la juste valeur.

1.5 Résultat de l'acompte sur dividende optionnel

Dans le cadre de l'acompte sur dividende optionnel, les actionnaires de Retail Estates ont opté pour la souscription d'actions nouvelles à hauteur de 39,23 % de leurs droits de dividende. Ce résultat dépasse de plus de 10% le résultat de l'acompte sur dividende optionnel relatif aux résultats de l'exercice 2022-2023 (34,97%), malgré le fait que, comme la dernière fois, un certain nombre d'actionnaires de référence n'a pas opté pour la souscription de nouvelles actions. Ce résultat témoigne d'une confiance dans la politique de l'entreprise qui est largement soutenue au sein de l'actionnariat de Retail Estates.

Au total, 39,23 % des coupons n° 32 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 331 748 actions nouvelles ont été émises le 27 juin 2024 pour un montant total de 19 739 006,00 euros (prime d'émission comprise). Ces actions ont été admises à la négociation sur Euronext Brussels et

⁴ 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.

⁵ Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle qu'établie par un expert immobilier indépendant et dont les frais hypothétiques de mutation ont été déduits conformément à la norme IFRS13. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport annuel 2023-2024).

Euronext Amsterdam le 27 juin 2024 et ont été immédiatement négociables à partir de cette date. Ces actions participeront aux résultats de l'exercice en cours qui a débuté le 1er avril 2024.

Cette augmentation de capital servira à étendre le portefeuille immobilier et, dans l'intervalle, à réduire temporairement la dette. L'augmentation du capital fait baisser le taux d'endettement (plafonné légalement) de 0,94% par rapport à une distribution à 100 % de l'acompte sur dividende en espèces.

1.6 Impact Euro Shoe Group

Le 7 juin 2024, le tribunal des entreprises d'Anvers, division Hasselt, a ouvert la procédure de transfert sous autorité de justice pour Euro Shoe Group, connu pour la chaîne de magasins de chaussures Bristol. L'objectif est de trouver un acquéreur pour tout ou partie de l'entreprise. Dans le cadre de cette procédure, l'entreprise est protégée des créanciers jusqu'au 7 septembre 2024. Au moment de la publication de ce communiqué de presse, Euro Shoe Group avait payé le loyer des immeubles belges de Retail Estates pour les mois de juin et juillet avec le produit des ventes de liquidation des magasins Bristol. Seul le loyer du mois de mai pour les magasins belges n'a pas été payé.

Euro Shoe Group se trouve dans la phase finale du processus par lequel les parties intéressées soumettent des offres contraignantes pour l'acquisition de magasins. Selon les informations du marché, plusieurs détaillants de chaussures belges et étrangers opérant dans la périphérie ont manifesté leur intérêt. Retail Estates a connaissance de plusieurs offres pour six de ses 11 magasins concernés. Le loyer annuel des 11 magasins belges s'élève à 1,56 million d'euros.

Aux Pays-Bas, un accord a été conclu le 25 juillet 2024 avec Euro Shoe Group pour la résiliation anticipée du bail du magasin que Retail Estates loue à Euro Shoe Group avec effet au 31 août 2024. Le loyer annuel du magasin aux Pays-Bas est de 0,31 million d'euros.

2 Événements postérieurs à la date du bilan

2.1 Acquisition d'une unité commerciale supplémentaire à Woonmall Alexandrium

Le 16 juillet 2024, Retail Estates a acquis une unité commerciale supplémentaire dans le Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas). L'unité a été achetée par l'intermédiaire d'Alex Invest nv, une filiale à 50 % de droit néerlandais. Avec cet achat, Retail Estates, par l'intermédiaire d'Alex Invest, augmente sa participation à 43,66% des droits de vote de la copropriété.

3 Chiffres clés au 30 juin 2024

3.1 Résultat EPRA

Au 30 juin 2024, le résultat EPRA s'élevait à 22,49 millions d'euros, contre 22,32 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2023-2024.

Le résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) s'élevait à 1,56 euros au 30 juin 2024, contre 1,58 euros au 30 juin 2023. La diminution est due à la dilution (le nombre moyen pondéré d'actions est passé de 14 085 827 au 30 juin 2023 à 14 386 524 au 30 juin 2024).

3.2 Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (-0,15 million d'euros), des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement (+0,60 million d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (-0,06 million d'euros) et des variations positives de la juste valeur des instrument financiers (+5,03 millions d'euros), s'élevait à 27,87 millions d'euros au 30 juin 2024.

3.3 Données par action

	30.06.2024	31.03.2024
Nombre d'actions en circulation	14 707 335	14 375 587
Nombre moyen pondéré d'actions	14 386 524	14 294 043
Valeur de l'actif net par action IFRS (groupe, en €)	77,71	81,20
EPRA VAN (en €)	74,37	78,15
	30.06.2024	30.06.2023
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) (en €)	1,56	1,58
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende) (en €)	1,53	1,58

3.4 Coût moyen pondéré des intérêts⁶

Le taux moyen pondéré des intérêts au 30 juin 2024 est de 2,10 %, comparé à 2,30 % au 31 mars 2024 et 2,13 % au 30 juin 2023 et découle de la composition modifiée du portefeuille de crédits suite et du portefeuille de couverture. 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 3,73 ans. Au 30 juin 2024, 97,68 % du risque de taux d'intérêt est couvert par des couvertures de flux de trésorerie, de sorte que l'impact d'une hausse des taux d'intérêt n'est pas significatif.

3.5 Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 30 juin 2024 s'élevait à 45,97 % contre 44,62 % au 31 mars 2024. L'augmentation du taux d'endettement au 30 juin 2024 est due à la comptabilisation du dividende intérimaire de 5 euros par action, partiellement compensée par l'effet du dividende optionnel qui a donné lieu à une augmentation de capital de 19,74 millions d'euros le 27 juin 2024.

⁶ 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.

4 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 5,1 euros brut par action.

5 Calendrier financier

Publication des résultats semestriels de l'exercice 2024-2025	Lundi 18 novembre 2024
Publication des résultats du troisième trimestre de l'exercice 2024-2025	Lundi 24 février 2025
Publication des résultats annuels de l'exercice 2024-2025	Lundi 26 mai 2025

À propos de Retail Estates nv

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 en Belgique et de 1 500 m² aux Pays-Bas.

Au 30 juin 2024, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 018 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 226 143 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 30 juin 2024, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,70 %. Au 30 juin 2024, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 031,06 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 29 juillet 2024

Jan De Nys, administrateur délégué Retail Estates sa

Renseignements complémentaires :

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



'IN RETAIL WE TRUST'

RETAIL ESTATES sa

SIR publique de droit belge

Industrielaan 6, B-1740 Ternat •

RPR Brussel BTW BE 0434 797 847 •

T : +32 2 568 10 20

info@retaillestates.com • www.retaillestates.com

