



Communiqué de presse

Communiqué périodique – Informations réglementées
Ternat, le 24 février 2025, 7h

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
Troisième trimestre 2024-2025 (clôturé au 31 décembre 2024)¹

Résultats de Retail Estates continuent d'évoluer favorablement au troisième trimestre 2024-2025

Résultat EPRA supérieur à celui de la même période de l'exercice 2023-2024, au cours duquel Retail Estates a obtenu les meilleurs résultats de son histoire.

La dilatation après l'émission réussie d'un dividende optionnel a été éliminée.

La valeur du portefeuille immobilier augmente pour la 27^e année consécutive.

Résultat locatif net de 106,17 millions d'euros (+3,05 % par rapport au 31 décembre 2023) au cours des trois premiers trimestres de l'exercice 2024-2025.

Le résultat EPRA (Groupe)² s'élève à 68,79 millions d'euros (+3,10 % par rapport au 31 décembre 2023) ou 4,71 euros par action³ (par rapport à 4,68 euros au 31 décembre 2023).

Taux d'endettement en baisse à 43,49 % (par rapport à 44,62 % au 31 mars 2024).

Légère augmentation de **la juste valeur du portefeuille immobilier** à 2 056,15 millions d'euros (+1,37 % par rapport au 31 mars 2024).

Taux d'occupation EPRA élevé de 98,01 % (par rapport au 98,08 % op 31 mars 2024).

Maintien de la prévision de **dividende** de 5,10 euros brut par action.

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 au 27 juin 2024 dans le cadre de l'augmentation du capital suite à l'acompte sur dividende optionnel. Le nombre moyen pondéré d'actions est de 14 601 176. Plus d'informations dans le communiqué du 27 juin 2024.

Activités immobilières au troisième trimestre

Revenus locatifs et taux d'occupation⁴

Le résultat locatif net de Retail Estates (Euronext Brussels: RET) pour les trois premiers trimestres de l'exercice s'élève à 106,17 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +3,14 millions d'euros (+3,05 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent 2023-2024.

L'augmentation est principalement due aux indexations des loyers existants et aux revenus locatifs supplémentaires provenant des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent. L'augmentation à périmètre constant (like-for-like) est de 0,53 %. Au cours de l'exercice 2023-2024, Retail Estates a acquis le parc commercial Alexandrium Megastores à Rotterdam, aux Pays-Bas, dont l'impact positif sur les revenus locatifs est désormais pleinement visible. En raison de l'offre limitée sur le marché immobilier, Retail Estates a uniquement appliqué des arbitrages à son portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2024-2025. Il s'agit de vendre des biens qui ne correspondent plus à la stratégie de la société immobilière afin d'en acheter d'autres.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,01 % au 31 décembre 2024 (presque identique à 98,08 % au 31 mars 2024).

Juste valeur⁵ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 31 décembre 2024 s'élève à 2 056,15 millions d'euros, ce qui représente une hausse de +27,83 millions d'euros (+1,37 %) par rapport à la juste valeur du 31 mars 2024 (2 028,32 millions d'euros).

Cette augmentation est en partie due aux variations de la juste valeur des immeubles de placement et à la croissance globale de la valeur des portefeuilles immobiliers belge et néerlandais. Ces variations comprennent également les investissements dans le développement durable. Conformément à la stratégie de durabilité, 5,9 millions d'euros de rénovations durables de toitures ont été réalisées au 31 décembre 2024 et 2,4 millions d'euros ont été investis dans des panneaux solaires dans divers parcs commerciaux.

L'augmentation supplémentaire de la juste valeur du portefeuille immobilier est due à des investissements supplémentaires et à la livraison d'immobilisations corporelles en cours.

Au 31 décembre 2024, le portefeuille immobilier est constitué de 1 022 immeubles, pour une surface locative de 1 225 740 m².

Investissements et désinvestissements

Aucun investissement ou désinvestissement significatif n'a eu lieu au cours du troisième trimestre de l'exercice 2024-2025.

Événements postérieurs à la date du bilan

Acquisition d'un immeuble commercial aux Pays-Bas

Le 21 février 2025, Retail Estates a investi 10,00 millions d'euros (y compris les droits de mutation) dans un immeuble commercial à Venlo, aux Pays-Bas. Le prix d'achat est supérieur à la juste valeur

⁴ Le taux d'occupation correspond à la valeur locative estimée (Estimated Rental Value ou ERV) des surfaces occupées par rapport à l'ERV du portefeuille total.

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](#)).

(9,79 millions d'euros). L'immeuble commercial comprend deux unités commerciales actuellement louées à la chaîne de supermarchés Lidl et au magasin de meubles de jardin Life Outdoor Living. Pour le supermarché Lidl, il s'agit d'un agrandissement significatif par rapport au magasin qu'il exploite depuis longtemps dans le parc d'activités commerciales. Ce magasin fait partie des plus grands supermarchés exploités par Lidl aux Pays-Bas. Retail Estates se réjouit d'avoir, parmi ses magasins spécialisés, un supermarché comme pôle d'attraction. Les deux immeubles commerciaux génèrent 0,63 million d'euros de revenus locatifs, ce qui donne un rendement initial de 6,30 %. Cet investissement complète l'acquisition de l'ensemble du parc commercial à l'exception de l'hypermarché Albert Heijn dont la transformation sera entamée par le nouveau propriétaire.

L'immeuble acquis est situé dans le retail park Tref Center où Retail Estates est déjà largement présent. Le parc commercial Tref Center est développé autour de l'hypermarché Trefbox (détenu par un fonds à valeur ajoutée géré par le gestionnaire immobilier Mitiska REIM). Il s'agit d'une combinaison de détaillants alimentaires et non alimentaires rare aux Pays-Bas, similaire à ce que l'on trouve souvent au Royaume-Uni. Il compte 19 immeubles commerciaux d'une superficie de 31 295 m² et une station-service, et ses locataires sont Lidl, Pets Place, Kwantum, Leen Bakker, Jysk et Beter Bed. Le parc commercial est une présence établie dans la région de Venlo depuis plus de 50 ans, avec une zone de clientèle qui s'étend de Venlo (100 000 habitants) à la frontière allemande. Venlo est la deuxième ville de la province du Limbourg après Maastricht. Retail Estates est également présent dans cette région à Maastricht et Heerlen.

Statut de FBI aux Pays-Bas n'est plus ouvert aux investissements immobiliers à partir du 1er janvier 2025

Depuis le 1er janvier 2025, les institutions fiscales d'investissement (FBI) ne sont plus autorisées à investir directement dans l'immobilier néerlandais. Cela signifie que Retail Estates ne pourra plus bénéficier du statut fiscal favorable des FBI, qui permettait à une société d'être exonérée de l'impôt sur les sociétés si elle remplissait certaines conditions. Par conséquent, Retail Estates devra payer l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas à partir du 1er janvier 2025. L'effet sera visible dans les résultats du quatrième trimestre et de l'année.

Chiffres clés au 31 décembre 2024

Résultat EPRA

Au 31 décembre 2024, le résultat EPRA s'élevait à 68,79 millions d'euros, contre 66,72 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 4,71 euros au 31 décembre 2024, contre 4,68 euros au 31 décembre 2023.

Au quatrième trimestre, un rattrapage est en cours en ce qui concerne l'entretien des bâtiments. Cela entraînera un coût supplémentaire de 0,10 euro par action par rapport aux trois trimestres précédents.

La suppression du statut FBI aura un impact de 0,05 euro par action au quatrième trimestre.

Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2024, à savoir 14 601 176 actions. L'émission de 331 748 nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation de capital suite à l'acompte sur dividende optionnel a augmenté le nombre moyen pondéré d'actions en 2024.

Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (+0,11 millions d'euros), des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement (+16,34 millions d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (-0,27 millions d'euros) et des variations négatives de la juste valeur des instrument financiers (-15,99 millions d'euros), s'élevait à 69,63 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Données par action

	31.12.2024	31.03.2024
Nombre d'actions en circulation	14 707 335	14 375 587
Nombre moyen pondéré d'actions	14 601 176	14 294 043
Valeur de l'actif net par action IFRS (en €)	80,47	81,20
Valeur de l'actif net par action EPRA VAN (en €)	78,63	78,15
Cours de clôture (en €)	59,30	65,00

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (en €)	4,71	4,68
Résultat EPRA par action sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende (en €)	4,68	4,64

Coût moyen pondéré des intérêts⁶

Le taux moyen pondéré des intérêts au 31 décembre 2024 est de 2,12 %, comparé à 2,30 % au 31 mars 2024 et 2,21 % au 31 décembre 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). Au 31 décembre 2024, 105,20 % du risque de taux d'intérêt est couvert par des couvertures de flux de trésorerie antérieures, de sorte que l'impact d'une hausse des taux d'intérêt n'est pas significatif.

La valeur des instruments de couverture financière a diminué de -15,99 millions d'euros (sans effet sur la trésorerie) à mesure que les instruments se rapprochent de leur date d'échéance.

La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,71 ans.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 31 décembre 2024 s'élevait à 43,49 % contre 44,62 % au 31 mars 2024.

Capitaux propres

Les capitaux propres s'élevaient à 1 191,25 millions d'euros, par rapport à 1 174,36 millions d'euros au 31 mars 2024.

⁶ Le coût moyen pondéré des intérêts contient 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.

Calendrier financier

Publication des résultats annuels de l'exercice 2024-2025	lundi 26 mai 2025
Publication du rapport annuel 2024-2025	lundi 16 juin 2025
Assemblée générale	mardi 22 juillet 2025
Déclaration intermédiaire du premier trimestre 2025-2026	lundi 28 juillet 2025
Résultats semestriels 2025-2026	lundi 17 novembre 2025

À propos de Retail Estates

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 31 décembre 2024, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 022 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 225 740 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,01 %. Au 31 décembre 2024, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 056,15 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels (RET) 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 24 février 2025

Jan De Nys, administrateur délégué Retail Estates sa

Pour tout renseignement complémentaire:

Jan De Nys, CEO – tel. +32 (0)2 568 10 20 ou +32 (0)475 27 84 12

Kara De Smet, CFO – tel. +32 (0)2 568 10 20



RETAIL ESTATES nv

GVV public selon la loi belge

Industrielaan 6 • B-1740 Ternat

RPR Bruxelles • TVA BE 0434 797 847

T : +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

'IN RETAIL WE TRUST'

