



Communiqué de presse

Ternat, le 21 février 2022

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TROISIÈME TRIMESTRE 2021-2022¹ (clôturé au 31.12.2021)

Résultat locatif net de 86,32 millions d'euros.

Le résultat EPRA² du troisième trimestre de l'exercice 2021-2022 s'élève à 56,21 millions d'euros.

Le bénéfice EPRA par action³ s'élève à 4,40 EUR. Une augmentation de 16,09 % par rapport au bénéfice EPRA par action de 3,79 euros pour la période comparable de l'exercice 2020-2021 et une augmentation de 4,49 % par rapport au bénéfice EPRA par action de 4,21 euros pour la période comparable de l'exercice 2019-2020 (pré-corona).

La juste valeur du portefeuille immobilier⁴ s'élève à 1 755,52 millions d'euros en date du 31 décembre 2021. Augmentation significative de la valeur aux Pays-Bas

Dividende : prévision de 4,60 EUR bruts confirmée.

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 Compte tenu de l'émission de 560 689 actions en date du 14 octobre 2021 dans le cadre d'une augmentation du capital par apport en nature. Ces actions participent aux bénéfices depuis le 1^{er} avril 2021.

⁴ En ce compris, les réserves foncières et les projets en cours d'exécution.

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU TROISIÈME TRIMESTRE 2021-2022

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation⁵

Le résultat locatif net pour les trois premiers trimestres de l'exercice s'élève à 86,32 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 10,46 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent 2020-2021. Cette hausse s'explique principalement par la quittance d'une partie des loyers pendant la crise du coronavirus et par les revenus locatifs supplémentaires provenant d'investissements réalisés au cours de l'exercice au cours de l'exercice 2020-2021.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,71 % au 31 décembre 2021, contre 96,29 % au 31 décembre 2020.

1.2. Juste valeur⁶ du portefeuille immobilier : hausse considérable aux Pays-Bas

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 31 décembre 2021 s'élève à 1 755,52 millions d'euros, et progresse donc de 38,28 millions d'euros (+2,23 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2021 (1 717,25 millions d'euros). Cet effet est dû aux investissements et désinvestissements des trois premiers trimestres ainsi qu'aux variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 13,24 millions d'euros et s'explique principalement par une hausse généralisée de la valeur tant du portefeuille immobilier belge que du portefeuille immobilier néerlandais, qui sont tous les deux soutenus par une forte activité de location sur le marché de l'investissement. Cette tendance n'avait jamais vraiment disparu au cours des deux dernières années marquées par la crise sanitaire, mais s'est accélérée fin 2021 en raison de la résilience dont a fait preuve le secteur. Elle était surtout perceptible aux Pays-Bas: une compression des rendements a entraîné une plus-value considérable de 12,21 millions d'euros sur cette partie du portefeuille, dont la juste valeur s'élève à 479,47 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, le portefeuille immobilier est constitué de 1 003 immeubles, pour une surface locative de 1 192 645 m².

⁵ Le taux d'occupation exprime, en m², le rapport entre la surface réellement louée et la surface locative.

⁶ Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation (hypothétiques) ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport annuel 2020-2021).

1.3. Arbitrage au sein du portefeuille immobilier

Compte tenu des prix relativement élevés que les investisseurs privés paient pour des immeubles commerciaux isolés, Retail Estates a choisi de vendre quelques immeubles de manière sélective pour simplifier ainsi la gestion du portefeuille immobilier et optimiser la qualité du portefeuille immobilier en réinvestissant les produits de vente.

Outre la vente du parc commercial à Lommel, dont le produit a été réinvesti dans de nouveaux achats⁷, 9 immeubles commerciaux isolés ont été vendus. Ceux-ci sont situés à Balen (2), Furnes (2), Montignies-sur-Sambre (1), Binche (2), Zaventem (1 immeuble commercial et 2 appartements), Grammont (1) et Bruges (1). Le produit total de ces ventes s'élevait à 11,72 millions d'euros. Ce montant a été réinvesti dans la construction d'un nouvel immeuble commercial à Bruges (X²0), l'achat spéculatif d'un entrepôt à Kampenhout, l'installation de panneaux solaires dans des parcs commerciaux à Hasselt et à Heerlen (Pays-Bas), et divers travaux d'amélioration dans plusieurs immeubles commerciaux.

Un bénéfice à hauteur de 0,27 million d'euros a été réalisé sur les transactions susmentionnées.

2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

À l'exception des évolutions liées à la crise du COVID-19⁷, aucun événement significatif ne s'est produit après le 31 décembre 2021.

3. CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

3.1 Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élevait au 31 décembre 2021 à 56,21 millions d'euros contre 47,91 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2020-2021. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2021, soit 12 784 017. Le résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 4,40 euros au 31 décembre 2021, contre 3,79 euros au 31 décembre 2020. La prévision de dividende est maintenue à 4,60 euros brut par action.

3.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (0,27 million d'euros), des variations de la juste valeur des immeubles de placement (13,24 millions d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (-1,19 million d'euros) et des variations de la juste valeur des instruments financiers (9,20 millions d'euros), s'élève à 77,74 millions d'euros au 31 décembre 2021.

⁷ Voir le communiqué de presse du 17 janvier 2022.

3.3. Données par action

| | 31.12.2021 | 31.03.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nombre d'actions en circulation | 13 226 452 | 12 665 763 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 12 784 017 | 12 652 011 |
| Valeur de l'actif net par action IFRS | 65,44 | 63,81 |
| EPRA NTA | 66,38 | 65,53 |
| Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés | 68,58 | 66,43 |
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) | 4,40 | 3,79 |
| Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende) | 4,25 | 3,78 |

3.4. Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 31 décembre 2021 s'élève à 50,42 %, contre 52,18 % au 31 mars 2021. La baisse vers le niveau de 50 % souhaité pour le 31 mars 2022 a été accélérée par l'augmentation de capital réalisée en octobre 2021 à hauteur de 35,86 millions d'euros, ainsi que par la hausse constatée de la valeur du portefeuille immobilier⁸.

En ce qui concerne la couverture contre le risque de taux d'intérêt, Retail Estates adopte depuis 24 ans une politique de couverture maximale. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt moyen s'élevait à 1,98 % grâce à une couverture contre le risque de taux d'intérêt de 91 %, et à 94,65 % en moyenne au cours des 3 années suivantes. La hausse insidieuse du taux d'intérêt a toutefois fait fondre la valeur négative des instruments de couverture contre le risque de taux d'intérêt de -25,68 millions d'euros (au 31 mars 2021) pour atteindre -15,56 millions d'euros au 31 décembre 2021.

⁸ Voir communiqué de presse du 6 octobre 2021.

4. CALENDRIER FINANCIER

| | |
|---|-----------------|
| Publication des résultats annuels de l'exercice 2021-2022 | 23 mai 2022 |
| Assemblée générale | 18 juillet 2022 |
| Ex-coupon date dividende | 22 juillet 2022 |
| Mise en paiement du dividende | 25 juillet 2022 |

À 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 31 décembre 2021, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 003 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 192 645 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 31 décembre 2021 est de 97,71 % contre 97,07 % au 31 mars 2021.

Au 31 décembre 2021, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 755,52 millions d'euros.

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

DECLARATIONS 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 21 février 2022

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 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