



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Informations réglementées

Ternat, le 29 août 2022

### DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PREMIER TRIMESTRE 2022-2023<sup>1</sup> (clôturé le 30.06.2022).

LE RÉSULTAT EPRA<sup>2</sup> DU PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2022-2023 S'ÉLÈVE À 18,6 MILLIONS D'EUROS PAR RAPPORT À 18,54 MILLIONS D'EUROS L'EXERCICE PRÉCÉDENT. LE BÉNÉFICE EPRA PAR ACTION S'ÉLÈVE À 1,39 EUROS.

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER S'ÉLÈVE À 1 781 MILLIONS D'EUROS EN DATE DU 30 JUIN 2022. À PÉRIMÈTRE CONSTANT, LES ÉVALUATIONS ONT LÉGÈREMENT AUGMENTÉ PAR RAPPORT AUX ÉVALUATIONS AU 31 MARS 2022.

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

<sup>2</sup>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.

## **1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU PREMIER TRIMESTRE 2022-2023**

### **1.1 Revenus locatifs et taux d'occupation<sup>3</sup>**

Le résultat locatif net du premier trimestre de l'exercice s'élève à 29,56 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 3,59 % par rapport au trimestre comparable de l'exercice 2021-2022.

Le taux d'occupation du portefeuille total au 30 juin 2022 est de 97,64 % par rapport à 97,83 % au 31 mars 2022.

### **1.2 Juste valeur<sup>4</sup> du portefeuille immobilier**

Au 30 juin 2022, la juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) s'élève à 1 781 millions d'euros. En dépit de la pandémie de corona, nous constatons que la valeur d'investissement a de nouveau légèrement augmenté à périmètre constant (21,15 millions d'euros). La différence par rapport à la juste valeur au 31 mars 2022 (1 760 millions d'euros) fait tout simplement suite à la gestion active du portefeuille immobilier, avec des investissements et des désinvestissements au cours du premier trimestre ainsi que des reclassements vers le poste « biens immobiliers détenus en vue de la vente ».

### **1.3 Investissements – parcs commerciaux**

Aucun investissement important n'a été réalisé durant le premier trimestre de l'exercice 2022-2023.

### **1.4 Désinvestissements**

Au cours du trimestre écoulé, un immeuble situé à Saint-Nicolas (Belgique), composé de deux immeubles commerciaux et deux appartements, a été vendu. Le produit net de ces ventes s'élevait à 2,40 million d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 2,46 million d'euros. Ces ventes ont entraîné une moins-value nette de 0,06 million d'euros.

### **1.5 Événements postérieurs à la date du bilan : investissement dans un parc commercial à Venlo**

En date du 4 juillet 2022<sup>5</sup>, Retail Estates a réalisé un investissement à concurrence de 35,71 millions d'euros dans l'acquisition d'une part de 90 % dans le parc commercial Tref Center à Venlo (Pays-Bas, province de Limbourg). Cet investissement a été réalisé en collaboration avec l'investisseur immobilier néerlandais Westpoort Vastgoed, qui a en même temps acquis une part de 10 %.

La part de Retail Estates dans la transaction s'élève à 35,71 millions d'euros et rapporte 2,52 millions d'euros de revenus locatifs, ce qui représente un rendement initial d'environ 7 %. Selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield, la valeur d'investissement de la part de Retail Estates s'élève à 35,5 millions d'euros, et la juste valeur à 32,83 millions d'euros. À terme, tant l'extension de la part de Retail Estates dans le parc commercial Tref Center que la limitation de celle-ci sont des possibilités.

---

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup>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. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport annuel 2021-2022).

<sup>5</sup> Voir communiqué de presse du 5 juillet 2022.

## 2. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2022

### 2.1. Résultat EPRA et résultat net

Le résultat EPRA s'élevait au 30 juin 2022 à 18,59 millions d'euros contre 18,54 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2021-2022. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2022, à savoir 13 377 551. Le résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 1,39 euro au 30 juin 2022, contre 1,46 euro au 30 juin 2021 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions de l'époque qui était de 12 665 763). Cette baisse temporaire résulte de l'augmentation du capital à concurrence de 55 millions d'euros et de l'émission de 859 375 nouvelles actions.<sup>6</sup>

Le résultat net au 30 juin 2022 s'élève à 60,07 millions d'euros et comprend le résultat EPRA (18,59 millions d'euros), la variation de la juste valeur des immeubles de placement (21,15 millions d'euros), le résultat des ventes (-0,06 million d'euros, voir ci-dessus), l'autre résultat de portefeuille immobilier (0,16 million d'euros) et la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (20,55 millions 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.

### 2.2. Coût moyen pondéré des intérêts<sup>7</sup>

Le taux moyen pondéré des intérêts au 30 juin 2022 est de 1,96%, comparé à 1,95 % au 31 mars 2022 et à 1,99 % au 30 juin 2021, 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 3,6 ans.

### 2.3. Données par action

	30.06.2022	31.03.2022
Nombre d'actions en circulation	14 085 827	13 226 452
Nombre moyen pondéré d'actions	13 377 551	12 893 111
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>8</sup>	73,57	69,63
EPRA VAN <sup>9</sup>	70,79	68,46
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	70,74	69,67

<sup>6</sup> Voir communiqué de presse du 10 juin 2022.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Cette valeur de l'actif net au 30 juin 2022 comprend le dividende et contient à la fois le dividende de l'exercice 2021-2022 et le dividende envisagé du premier trimestre de l'exercice 2022-2023.

<sup>9</sup>La VAN EPRA 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.

PRO FORMA EPRA VAN après déduction du dividende		
31/03/2022 payé le 25/07/2022	66,19	63,96
	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	1,39	1,46
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	1,32	1,46

## 2.4. Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 30 juin 2022 est de 45,43 %, comparé à 49,15 % au 31 mars 2022. La diminution du taux d'endettement au 30 juin 2022 est la conséquence de l'augmentation du capital à concurrence de 55 millions d'euros réalisé le 14 juin 2022, dont le produit sera en principe investi au cours de l'exercice.

## 3. 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 4,70 euros brut par action.

## 4. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats semestriels de l'exercice 2022-2023	21 novembre 2022
Publication des résultats annuels de l'exercice 2022-2023	29 mai 2023

## 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 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m<sup>2</sup>.

Au 30 juin 2022, Retail Estates SA détient en portefeuille 983 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 161 282 m<sup>2</sup>, répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 30 juin 2022 est de 97,64 % par rapport à 97,83 % au 31 mars 2022.

Au 30 juin 2022, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA à 1 781 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 août 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



'IN RETAIL WE TRUST'

### 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](mailto:info@retailestates.com) • [www.retailestates.com](http://www.retailestates.com)

