



Communiqué de presse

Communiqué périodique — informations réglementées
Ternat, le 18 novembre 2024

Publication des résultats semestriels de l'exercice 2024-2025 (clôture en date de 30.09.2024)

Retail Estates affiche des résultats opérationnels stables au premier semestre de l'exercice 2024-2025

Le **résultat EPRA du Groupe**¹ du premier semestre exercice 2024-2025 est de 45,35 millions d'euros (+1,87 % par rapport au 30 septembre 2023) ou 3,12 euros par action (par rapport à 3,13 euros au 30 septembre 2023).

Des **revenus locatifs** de 71,23 millions d'euros (+4,99 % par rapport au 30 septembre 2023). A périmètre constant, les revenus locatifs ont augmenté de +3,98 %.

Taux d'endettement stable à 44,59 % (par rapport à 44,62 % au 31 mars 2024).

Juste valeur du portefeuille immobilier en légère hausse à 2 047,30 millions d'euros (+0,94 % par rapport au 31 mars 2024).

Taux d'occupation EPRA à 97,57 % (contre 98,08 % au 31 mars 2024).

8 des 11 magasins d'Euro Shoe Group (Bristol) déjà reloués.

La prévision en matière de **dividendes** de 5,10 euros brut par action reste maintenue.

Rapport semestriel 2024-2025 disponible sur www.retailstates.com/fr.

M. Dirk Vanderschrick succédera à M. Paul Borghgraef en tant que président du conseil d'administration le 1er avril 2025. M. Borghgraef se retirera après un mandat de 20 ans en tant que président chez Retail Estates lorsqu'il atteindra la limite d'âge de 70 ans, comme stipulé dans le charte de gouvernance d'entreprise.

¹ Le résultat EPRA se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers, et hors les intérêts minoritaires relatifs aux éléments susmentionnés.

Premier semestre de l'exercice 2024-2025 e

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2024-2025, Retail Estates a affiché des résultats d'exploitation stables malgré la volatilité du secteur de la vente au détail.

Performance opérationnelle stable

Les revenus locatifs s'élèvent à 71,23 millions EUR (+4,99 % par rapport au 30 septembre 2023), sont entièrement indexés et augmentent de +3,98 % à périmètre constant.

Le taux d'occupation EPRA a légèrement baissé à 97,57 %. Un certain nombre de clients de Retail Estates ont connu des difficultés financières qui ont conduit à des redressements par le biais de procédures de faillite pré-pack, de faillites ou de rééchelonnements collectifs (dans le cadre de LCE). Cela fait partie du cycle de vie des concepts de magasins, également connu sous le nom de « roue du commerce de détail », et les incidents actuels dans le secteur en sont le reflet. Par ailleurs, Retail Estates a perçu ces dernières années des signaux qui l'ont amené à anticiper en réduisant systématiquement son exposition à ces entreprises à succursales multiples.

Euro Shoe Group (connu sous le nom de Bristol) et Cassis Paprika ont été relancés par la procédure de faillite pré-pack dans le cadre de laquelle la majeure partie des biens immobiliers de Retail Estates ont été transférés à un acquéreur. Pour les trois immeubles restants, la société immobilière est toujours à la recherche d'un nouveau locataire. Carpetright Belgium et Big Bazar ayant fait faillite, Retail Estates cherchait elle-même de nouveaux locataires pour les biens loués. A ce jour, tous les magasins sauf deux ont été reloués. Après la date de clôture du bilan, Casa International a fait savoir qu'elle procédait à une restructuration de la dette (LCE). La direction de Casa a déclaré à la délégation syndicale qu'aucune fermeture n'était prévue en Belgique. Retail Estates possède un magasin Casa dans son portefeuille néerlandais dont l'avenir est incertain. Blokker a également annoncé sa faillite. Retail Estates possède trois magasins dans son portefeuille néerlandais.

La plainte la plus fréquente des autres détaillants reste l'inflation persistante de tous les coûts d'exploitation. Celle-ci se manifeste par une augmentation des coûts salariaux et énergétiques, affectant ainsi la rentabilité d'un certain nombre de détaillants qui ne peuvent pas augmenter leurs prix. Tous ne parviennent pas à répercuter l'inflation sur leurs prix de vente.

En effet, une partie des consommateurs s'inquiète de l'évolution de leur pouvoir d'achat malgré l'indexation de leurs salaires. En raison des nombreuses hausses de prix appliquées dans le commerce de détail au cours des trois dernières années, la perception d'une détérioration du pouvoir d'achat persiste. Le consommateur moyen éprouve des sentiments négatifs à l'égard de l'inflation des produits de consommation courante. Il en résulte une intention d'achat plus faible et un taux d'épargne plus élevé, qui est également alimenté par la formation du gouvernement et l'incertitude quant aux taxes futures. Les segments dans lesquels les consommateurs dépensent le plus sont les voyages et l'hôtellerie.

La valeur du portefeuille immobilier en légère hausse

Au premier semestre de l'exercice 2024-2025, la valeur des biens immobiliers a de nouveau augmenté pour atteindre 2 047,30 millions d'euros (+0,94 % par rapport au 31 mars 2024). Ceci est principalement dû à une réévaluation positive limitée du portefeuille immobilier existant pour une valeur de 12,07 millions d'euros.

Le 16 juillet 2024, Retail Estates a acquis une unité commerciale supplémentaire à Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas) pour 1,8 million d'euros, conformément à la juste valeur. 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 dans la copropriété.

Retail Estates continue également d'investir dans le développement durable et, au cours du premier semestre, a installé des panneaux solaires dans plusieurs propriétés et a procédé à des rénovations de toitures. Sur trois sites, Retail Estates a investi un total de 1,57 million d'euros dans l'installation de panneaux solaires. L'investissement dans la rénovation des toits sur six sites s'est élevé à 2,09 millions d'euros. En outre, la société immobilière fait de la place pour des bornes de recharge pour voitures électriques dans les parkings de ses immeubles commerciaux, qui sont installées par des partenaires externes.

Augmentation du résultat EPRA

Le résultat EPRA du groupe (c'est-à-dire le bénéfice excluant les résultats du portefeuille et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) a augmenté pour atteindre 45,35 millions d'euros, soit une hausse de 1,87 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Par action, cela signifie un bénéfice EPRA de 3,12 euros pour le premier semestre, contre 3,13 euros au 30 septembre 2023. Cette baisse limitée s'explique par la dilution résultant de l'augmentation de capital du 27 juin 2024 suite au dividende optionnel.

La valeur de l'actif corporel net EPRA (NTA) de l'action au 30 septembre 2023 était de 76,70 EUR, contre 78,15 EUR au 31 mars 2024. Cette baisse est également due à l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions.

Taux d'endettement et risques de taux d'intérêt sous contrôle

Retail Estates accorde une attention particulière à l'extension du financement bancaire actuel et à la couverture des risques de taux d'intérêt. Les fonds propres ont été renforcés par une augmentation de capital de 19,74 millions d'euros en juin 2024 et la mise en réserve de bénéfices non distribués. En conséquence, le taux d'endettement reste faible à 44,59 % (contre 44,62 % au 31 mars 2024). Retail Estates, dans le cadre du ratio d'endettement cible de 45 % qu'elle s'est fixé, conserve une capacité d'investissement limitée.

Succès de l'acompte sur dividende en actions

En juin, les actionnaires ont choisi de souscrire à de nouvelles actions dans le cadre du dividende intérimaire en actions pour 39,23 % de leurs droits à dividende. Ce résultat témoigne d'une confiance dans la politique de l'entreprise qui est largement soutenue au sein de l'actionnariat de Retail Estates. L'émission de 331.748 nouvelles actions le 27 juin 2024 a augmenté le capital de 19,74 millions d'euros.

Maintien du dividende à 5,10 euros brut par action

La prévision de dividende est maintenue à 5,10 euros brut par action (3,57 euros net). Cela représente une augmentation de 2 % par rapport à l'exercice 2023-2024.

Rapport d'activités

Revenus locatifs et taux d'occupation

Le résultat locatif net s'élevait au premier semestre de l'exercice à 70,61 millions d'euros, soit une hausse de 4,3 % par rapport au même semestre de l'exercice 2023-2024. À ce moment, le résultat locatif net s'élevait à 67,71 millions d'euros. Le taux d'occupation s'élevait au 30 septembre 2024 à 97,57 %, contre 98,08 % au 31 mars 2024

Juste valeur du portefeuille immobilier²

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 septembre 2024 s'élevait à 2 047,30 millions d'euros, et progresse donc de 18,99 millions d'euros (0,94 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2024 (2 028,32 millions d'euros). Cet effet résulte des investissements et des désinvestissements du premier semestre et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier s'explique principalement par une hausse de la valeur à hauteur de 11,43 millions d'euros. Les experts immobiliers estiment à 6,83 % le rendement locatif (par rapport à la valeur d'investissement) de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

Au 30 septembre 2024, le portefeuille immobilier est constitué de 1 022 immeubles, pour une surface locative de 1 225 824 m².

Investissements - parcs commerciaux³

Au cours du premier semestre de l'exercice 2024-2025, Retail Estates a acquis une unité commerciale supplémentaire dans le **Woonmall Alexandrium (Rotterdam, Pays-Bas)** pour 1,8 million d'euros, conformément à la juste valeur. 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.

En outre, Retail Estates a acheté deux propriétés en Belgique pour une valeur combinée de 0,8 million d'euros. Le prix d'achat était conforme à la juste valeur.

Enfin, Retail Estates a acheté des certificats immobiliers supplémentaires dans Distri-Land pour un montant total de 0,16 million d'euros. Retail Estates détient ainsi 88% des certificats au 30 septembre 2024.

Immobilisations corporelles en cours

Au 30 septembre 2024, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élève à 16,25 millions d'euros. Retail Estates distingue 5 types d'immobilisations corporelles en cours:

- 0,94 million d'euros de positions foncières spéculatives (ce sont des terrains résiduels de portefeuilles existants qui sont conservés pour une promotion éventuelle ou pour être vendus ultérieurement si aucune promotion n'est possible);
- 8,93 millions d'euros d'immobilisations corporelles en phase de prospection;
- 0,11 millions d'euros d'immobilisations corporelles en cours en pré-développement;
- 4,96 millions d'euros d'immobilisations corporelles en cours d'exécution;
- 1,31 million d'euros d'immobilisations en cours spécifiquement liées à la durabilité.

² 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 2 du rapport semestriel).

³ Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement estimées par les experts immobiliers.

Prospection

- En 2014, Retail Estates a acquis le parc commercial de 14 magasins à **Wetteren** sur une surface commerciale brute de 10 423 m². Ouvert en 2008, il répond à la dénomination de « Frunpark Wetteren ». Il connaît un franc succès et attire des consommateurs des environs lointains. En 2016, Retail Estates sa a acquis, sur une base spéculative, une parcelle adjacente avec deux immeubles PME (investissement d'environ 9 millions d'euros), actuellement loués. Le RUP (plan d'exécution spatial) permet en principe aux immeubles commerciaux destinés à un commerce de détail volumineux, mais également aux immeubles PME, d'obtenir un permis.
La réalisation du projet mixte avec les unités de commerce de détail et les immeubles PME est prévue pour 2026, sous réserve de l'obtention des permis nécessaires.

Pré-développement

- À **Denderleeuw**, Retail Estates a obtenu le permis afin de remplacer deux immeubles commerciaux démodés par une nouvelle construction qui abritera à nouveau deux immeubles commerciaux. En cas d'accord avec le locataire, les travaux commenceront en 2025.

Exécution

- À **Houthalen-Helchteren**, un bâtiment existant dans lequel Retail Estates possédait un espace commercial sera démoli. Un nouvel immeuble d'habitation composé d'un espace commercial au rez-de-chaussée et de trois étages d'appartements est construit par un promoteur avec lequel un accord a été conclu. L'accord avec le promoteur stipule que le promoteur se chargera de la construction du nouvel espace commercial et, d'autre part, un droit de superficie est accordé par Retail Estates au même promoteur pour la construction des 22 appartements. Retail Estates paiera un montant de 0,3 million d'euros pour la création de la nouvelle surface commerciale et la livraison est prévue pour le début de 2025.
- À **Gand**, un magasin a été démoli pour faire place à un nouveau bâtiment commercial. Début 2025, les locaux seront remis au locataire qui y ouvrira un supermarché au printemps 2025. L'investissement total prévu est de 1,67 million d'euros.
- À **Aiseau-Presles**, une unité commerciale a été convertie et agrandie de 200 m². L'investissement total prévu est de 0,36 million d'euros. L'achèvement du magasin aura lieu à la fin du mois de novembre 2024.

Immeubles de placement en construction liées à la durabilité

- Dans le cadre de la stratégie ESG, Retail Estates investit dans la réalisation d'une **installation de panneaux photovoltaïques** sur les toits de différents parcs commerciaux en Belgique. Au cours du dernier semestre, des panneaux solaires d'une puissance de 2 244 kWc ont été installés et mise en service à Arlon, Merksem et Jambes. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 2 019 MWh d'énergie verte, soit la consommation annuelle de 577 ménages⁴. Cet investissement s'élève à 1,53 million d'euros. Retail Estates loue ces installations à ses clients ou à un courtier en énergie.
- Actuellement, Retail Estates continue d'investir dans la **réalisation d'installations de panneaux solaires** sur les toits des parcs commerciaux situés à Mons, Frameries, Kampenhout, Sint-Martens-Latem et Tongres. Le coût d'investissement total prévu s'élève à 1,86 million d'euros, dont 1,21 million d'euros ont déjà été comptabilisés au 30 septembre 2024.
- Outre l'énergie renouvelable, Retail Estates investit dans la **rénovation de toitures**. Au cours du premier semestre, cet investissement s'est élevé à 2,09 millions d'euros pour des immeubles situés à Wilrijk, Gilly, Wetteren, Lier, Jambes et Zaandam (Pays-Bas).
- Retail Estates fait de la place pour des **bornes de recharge** sur ses terrains. Au cours du premier semestre de l'exercice, les sociétés de bornes de recharge Allego et Sparki ont installé des chargeurs lents et rapides respectivement sur dix et sept sites de Retail Estates.

⁴ Calcul basé sur une consommation moyenne de 3,5 MWh/an (VREG).

Réception

- À **Eupen**, un magasin existant a été démoli et remplacé par un nouveau magasin plus petit. L'investissement total s'est élevé à 1,27 million d'euros. Sur le terrain vacant, un droit de superficie est accordé à un partenaire qui construira 4 unités de PME destinées à vendre.

Optimisation du portefeuille immobilier

Retail Estates porte une grande attention à l'évolution des besoins de ses locataires en ce qui concerne la taille des surfaces commerciales. Plusieurs locataires étendent systématiquement leur assortiment de produits et demandent régulièrement à pouvoir étendre leur immeuble commercial. Cela peut avoir lieu par la reprise de la surface de locataires voisins qui ont parfois une surface trop grande ou par la réalisation d'une nouvelle construction jouxtant l'immeuble commercial. Il est parfois opté pour une combinaison de ces deux options.

Les rénovations ne visent pas toujours uniquement à modifier la surface commerciale. Retail Estates profite souvent de cette occasion pour démolir la façade de l'immeuble commercial et pour la remplacer par une version contemporaine qui correspond à l'image du locataire.

Ce sont des investissements de ce type qui permettent Retail Estates de construire une relation « gagnant-gagnant » avec les locataires.

Aucune rénovation n'a été réalisée dans ce cadre au cours du premier semestre, mais un immeuble à Aiseau-Presles est en cours de rénovation et figure dans les immobilisations en exécution.

Participations dans des entreprises associées

À **Kamphenhout**, Veilinghof 't Sas sa prévoit de construire un nouveau parc commercial après la démolition de l'ancienne criée aux chicons. Il s'agira du premier boulevard axé sur l'ameublement et la décoration d'intérieur de style néerlandais de la Belgique. Au moment de la publication de ce rapport semestriel, une procédure d'appel contre le permis environnemental obtenu était en cours. Si le permis environnemental devient définitif à court terme, Veilinghof 't Sas commencera le développement en 2025.

Retail Estates détient une participation de 26,19 % dans la société Veilinghof 't Sas nv, qui rassemble les intérêts de plusieurs propriétaires et représente une surface de 37 708 m². Un contrat de coentreprise a été conclu entre les actionnaires de la société afin de mener à bien ce réaménagement. L'investissement de Retail Estates dans cette participation s'élève à 1,75 million d'euros dans le capital de la société et à un crédit à long terme de 5,00 millions d'euros en vue de l'achat d'un site adjacent.

Désinvestissements

Au cours du dernier semestre, 2 immeubles commerciaux ont été vendus. Le produit net de la vente s'élevait à 4,17 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 3,89 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 0,17 millions d'euros op à la date de vente. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,27 million d'euros.

Mise en œuvre de la stratégie de financement

Retail Estates combine des crédits bilatéraux auprès de divers partenaires bancaires et des placements privés d'obligations pour des investisseurs institutionnels. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,18 ans. Dans le cadre du financement de ses activités, Retail Estates dispose depuis septembre 2017 (élargi en octobre 2018) d'un programme de papier commercial de (maximum) 100

millions d'euros. Le papier commercial est intégralement couvert par des lignes de back-up et des lignes de crédit non utilisées servant de garantie de refinancement, dans le cas où le placement ou la prolongation du papier commercial ne s'avérerait pas possible ou que partiellement possible. Au 30 septembre 2024, 39,00 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.

Au 30 septembre 2024, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,13 %, contre 2,30 % au 31 mars 2023 (voir rapport annuel 2023-2024).

Retail Estates opte pour un modèle de croissance avec une contribution directe au bénéfice par action. Cela peut être réalisé avec des fonds propres et avec un financement par emprunt. Pour ce qui est des fonds propres, cela peut se faire par un apport en nature, un rights issue traditionnel ou via la possibilité pour les SIR (introduite dans la loi sur les SIR) de procéder à une augmentation de capital par un « accelerated bookbuilding » (ABB).

Pour ce qui est du financement par emprunt, cela peut se faire par un financement bancaire traditionnel ou un emprunt obligataire public et/ou privé. Retail Estates étudie régulièrement l'opportunité d'un emprunt obligataire privé et/ou public.

Pour plus d'informations sur le financement, voir annexe 3 « dettes financières courantes et non courantes » du rapport financier semestriel.

Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé – dividend intérimaire optionnel

Le conseil d'administration de Retail Estates a décidé le 24 mai 2024, de distribuer un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 5,00 EUR (soit un dividende net de 3,50 EUR). 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 19 739 006,00⁵ euros (prime d'émission comprise), portant le nombre total d'actions au 30 septembre 2024 à 14 707 335 et le capital social à 330 920 767,36 euros.

⁵ Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 12 juillet 2024 concernant le placement privé.

Analyse des résultats

Résultats semestriels au 30 septembre 2024 : le résultat EPRA du Groupe⁶ augmentait de 1,87 % par rapport au 30 septembre 2023 - la juste valeur du portefeuille immobilier augmentait à 2 047,30 millions d'euros.

Au 30 septembre 2024, le **résultat EPRA du Groupe** (c'est-à-dire le résultat net sans le résultat sur le portefeuille et sans les évolutions de la juste valeur de l'actif et du passif financiers) était de 45,35 millions d'euros, soit une hausse de 1,87 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Le **résultat locatif net** est passé de 67,71 millions d'euros à 70,61 millions d'euros. Cette hausse est principalement due à l'acquisition de biens immobiliers loués au cours de l'exercice précédent et à l'indexation des loyers. Le portefeuille immobilier a augmenté de 117,06 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2023. Le portefeuille a progressé de 18,99 millions d'euros par rapport au 31 mars 2024.

Après déduction des charges immobilières, Retail Estates obtenait un **résultat d'exploitation immobilier** de 61,76 millions d'euros, contre 58,49 millions d'euros l'exercice précédent.

Les **frais immobiliers** s'élevaient à -7,52 millions d'euros, contre -7,98 millions d'euros pour l'exercice précédent, une baisse de 0,46 million d'euros s'explique principalement par une diminution des frais techniques de 1,32 million d'euros, compensée par l'augmentation des charges et taxes sur les immeubles non loués (0,38 million d'euros), des frais de gestion immobilière (0,37 million d'euros) et des frais commerciaux (0,10 million d'euros). La baisse des frais techniques s'explique par des frais d'entretien spécifiques importants au cours de l'exercice précédent et par des dépenses d'entretien moindres au cours du premier semestre de l'exercice en cours. Cette baisse des dépenses sera rattrapée au cours du second semestre de l'exercice.

Les **frais généraux de la société** s'élevaient à -4,71 millions d'euros, soit une hausse de 0,76 million d'euros par rapport à l'exercice précédent, qui s'explique principalement par l'augmentation des frais informatiques, des taxes et des frais juridiques, ainsi que des frais de personnel. Après déduction des frais généraux, Retail Estates atteignait un résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille de 57,06 millions d'euros. La marge d'exploitation s'élevait à 80,80 %

Le résultat de la **vente de placements immobiliers** s'élevait à 0,12 million d'euros sur une vente totale de 4,17 millions d'euros. Nous renvoyons au paragraphe "Désinvestissements" du rapport de gestion (voir ci-dessus).

Les **variations de la juste valeur des placements immobiliers** s'élevaient à 11,43 millions d'euros, chiffre qui s'explique principalement par l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier à concurrence de 12,07 millions d'euros et par la baisse de valeur des frais de transaction pour la détermination de la juste valeur des placements immobiliers d'autre part (-0,65 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élevait à -0,13 million d'euros.

Le **résultat financier** (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élevait à -10,29 millions d'euros. Les charges d'intérêt nettes s'élevaient à -10,34 millions d'euros, soit une hausse de 0,46 million d'euros par rapport à l'an dernier. Le taux d'intérêt moyen a baissé à 2,13 % par rapport au 31 mars 2024 à 2,30 %. La baisse du résultat financier, y compris les variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers de -7,20 millions d'euros à -25,34 millions d'euros résultait de la modification de la juste valeur des swaps qui ne se définissent pas comme un flux de trésorerie (variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers). Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash.

⁶ Retail Estates sa et ses filiales (exclusif EPRA résultat des intérêts minoritaires)

Le **résultat EPRA du Groupe** s'élevait au 30 septembre 2024 à 45,35 millions d'euros contre 44,52 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2023-2024. Cela représente par action, pour le premier semestre, un bénéfice EPRA de 3,12 euros (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) par rapport à 3,13 euros au 30 septembre 2023 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

Le **résultat net (part du Groupe)** du premier semestre s'élevait à 41,88 millions d'euros et se compose du résultat EPRA de 45,35 millions d'euros, du résultat sur portefeuille de 11,41 millions d'euros et des variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers à concurrence de -15,04 millions d'euros.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (les immobilisations corporelles en cours incluses) était de 2 047,30 millions d'euros au 30 septembre 2024, contre 2 028,32 millions d'euros au 31 mars 2024. Au 30 septembre 2024, la **VAN EPRA (valeur de l'actif corporel net)** de l'action s'élève à 76,70 euros. Au 31 mars 2024, la VAN EPRA était de 78,15 euros.

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2024 était de 44,59 %, comparé à 44,62 % au 31 mars 2024.

Evenements postérieurs à la clôture du semestre

Expropriation Zaventem

Retail Estates a reçu l'avis d'expropriation de la Région flamande. Celle-ci souhaite exproprier l'immeuble de Retail Estates situé au Leuvensesteenweg 375 à Zaventem en vue de l'élargissement du Ring de Bruxelles au niveau de l'échangeur de Sint-Stevens-Woluwe. La décision d'expropriation marque le début d'une procédure dont il est actuellement impossible d'estimer à quelle vitesse elle se transformera en expropriation effective. Le complexe à exproprier se compose de deux immeubles commerciaux et de six immeubles pour PME et a une valeur comptable d'environ 10 millions d'euros (juste valeur).

Accord Wetteren

Retail Estates a conclu un nouvel accord avec le promoteur avec lequel elle avait déjà conclu des accords et préparé une étude de projet. L'objectif est de redévelopper des terrains appartenant à Retail Estates à Wetteren, qui ne font pas partie du Frunpark, en magasins supplémentaires et en nouvelles unités de PME. La réalisation s'inscrit dans le cadre des dispositions du SIP local, mais nécessitera un délai important, car tous les permis doivent encore être obtenus. Si ces permis sont obtenus sans problème, la réalisation est prévue pour 2026.

Perspectives

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des biens immobiliers, ni sur les variations de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action, qui est sensible aux éléments précités, est par conséquent incertaine.

À l'échéance intermédiaire triennale (Belgique) ou quinquennale (Pays-Bas) des contrats de bail en cours, il faudra évaluer avec le locataire concerné si les loyers indexés seront alors conformes au marché et/ou s'ils n'affecteront pas considérablement la rentabilité du locataire.

Pour le portefeuille de crédits actuel, les accords conclus en matière de couverture des taux d'intérêt permettent de répercuter la hausse des charges d'intérêt pour une période d'environ 1,5 ans (il n'est pas possible de prévoir l'évolution future compte tenu de la volatilité actuelle des marchés financiers).

Les prévisions en matière de dividende sont maintenues à 5,10 euros bruts par action (3,57 euros nets par action). Par rapport à l'exercice 2023-2024, ceci représente une augmentation du dividende de 2 %. Ces prévisions reposent sur l'hypothèse de la stabilité des dépenses de consommation et de l'évolution positive des loyers.

Déclarations prévisionnelles

Le présent rapport semestriel 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 rapport intermédiaire. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

Corporate Governance

Dirk Vanderschrick nouveau président à partir du 1er avril 2025

Le Conseil d'administration de Retail Estates a nommé M. Dirk Vanderschrick, administrateur indépendant, comme nouveau président à partir du 1er avril 2025. Il succède à M. Paul Borghgraef qui était président depuis 2004 et qui se retire en raison de l'atteinte de la limite d'âge de 70 ans prévue par la charte de gouvernance d'entreprise. M. Borghgraef a contribué de manière significative à la croissance de l'entreprise au cours de son mandat, qui a duré plus de 20 ans.

Dirk Vanderschrick siège au conseil d'administration depuis juillet 2022 et est membre des comités d'audit et d'investissement. Il a été CEO de Belfius Insurance pendant de nombreuses années. Auparavant, il a été membre du comité exécutif de Belfius Banque pendant plus de dix ans, où ses responsabilités incluaient la trésorerie et les marchés financiers, le COO, la banque de détail/entreprise et la banque privée. M. Vanderschrick est actuellement président et/ou administrateur de plusieurs sociétés, principalement dans le secteur immobilier et financier.

Dirk Vanderschrick (° 1965) est titulaire d'une maîtrise en sciences commerciales et financières (Vlekho) et d'un MBA de la Katholieke Universiteit Leuven (KUL) / Vlerick.

Divers

Calendrier financier

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
Assemblée générale annuelle	mardi 22 juillet 2025

Rapport semestriel online

Le rapport semestriel 2024-2025 est disponible sur le site web de Retail Estates sa (<https://retailestates.com/fr/press-publications/half-year-reports>)

Notes

Compte de résultats consolidé

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.2024	30.09.2023
Revenus locatifs	71 235	67 851
Charges relatives à la location	-626	-139
Résultat locatif net	70 609	67 712
Récupération des charges immobilières	0	0
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	7 629	6 623
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-8 928	-7 777
Autres revenus et charges relatifs à la location	-29	-91
Résultat immobilier	69 281	66 467
Frais techniques	-2 676	-3 992
Frais commerciaux	-564	-461
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-723	-342
Frais de gestion immobilière	-3 556	-3 181
Autres frais immobiliers	0	-1
Frais immobiliers	-7 519	-7 977
Résultat d'exploitation des immeubles	61 763	58 490
Frais généraux de la société	-4 708	-3 946
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	57 055	54 543
Résultat sur vente d'immeubles de placement	117	-630
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 427	40 164
Autre résultat sur portefeuille	-130	-118
Résultat d'exploitation	68 469	93 960
Revenus financiers	75	90
Charges d'intérêts nettes	-10 340	-9 880
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-15 042	2 611
Autres charges financières	-29	-21
Résultat financier	-25 336	-7 199
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises	-22	0
Résultat avant impôts	43 111	86 761
Impôts	-972	225
Résultat net	42 138	86 985

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.2024	30.09.2023
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	41 877	86 638
Intérêts minoritaires	262	347
Commentaire:		
Résultat EPRA (part du Groupe)¹	45 349	44 515
Résultat sur portefeuille	11 413	39 416
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-15 042	2 611
Résultat EPRA intérêts minoritaires	418	443

RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.2024	30.09.2023
Nombre d'actions ordinaires en circulation	14 707 335	14 375 587
Nombre moyen pondéré d'actions	14 547 806	14 212 498
Bénéfice net par action ordinaire (en €) ²	2,88	6,10
Bénéfice net dilué par action (en €)	2,88	6,10

¹ Le Résultat EPRA se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers, et hors les intérêts minoritaires relatifs aux éléments susmentionnés.

² Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net attribuable aux actionnaires du Groupe divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

Éléments du résultat global consolidé (Statement of other comprehensive income)

Éléments du résultat global (en milliers €)	Notes	30.09.2024	30.09.2023
Résultat net		42 138	86 985
Autres éléments du résultat global récupérables en comptes de résultats:			
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		-476	-22
RÉSULTAT GLOBAL		41 662	86 963

Bilan consolidé simplifié

ACTIFS (en milliers €)	Notes	30.09.2024	31.03.2024
Immobilisations		2 092 970	2 089 636
Goodwill			
Immobilisations incorporelles		8 913	8 874
Immeubles de placement ³	2	2 047 304	2 028 317
Autres immobilisations corporelles		6 275	6 450
Immobilisations financières		29 409	44 924
Instruments financiers		22 782	38 275
Sociétés mises en équivalence		1 627	1 649
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures		5 000	5 000
Créances de location-financement		1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations		40	40
Impôts reportés		8	8
Autres		32	32
Actifs circulants		33 717	41 306
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	2	8 654	8 552
Créances commerciales		16 633	14 627
Créances fiscales et autres actifs circulants		1 761	7 311
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 891	7 089
Comptes de régularisation		3 777	3 727
TOTAL DES ACTIFS		2 126 687	2 130 942

³ En ce compris les immobilisations corporelles en cours conformément à la norme IAS 40.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	Notes	30.09.2024	31.03.2024
Capitaux propres		1 163 893	1 174 361
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 156 426	1 167 356
Capital		322 499	315 035
Primes d'émission		396 581	384 498
Réserves		395 469	344 857
Résultat net de l'exercice		41 877	122 967
Intérêts minoritaires		7 467	7 005
Passifs		962 794	956 581
Passifs non courants		863 330	870 386
Provisions		0	0
Dettes financières non courantes	3/5	860 199	867 186
Établissements de crédit		679 352	686 535
Location-financement à long terme	3/5	5 190	5 079
Autres		0	0
Obligations	3/5	175 657	175 572
Autres passifs non courants financiers	5		
Impôts reportés		3 130	3 200
Passifs courants		99 464	86 194
Dettes financières courantes	3/5	60 408	46 682
Établissements de crédit		60 408	46 682
Location-financement à court terme		0	0
Autres		0	0
Obligations	3/5	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes		16 159	18 718
Exit tax		738	738
Autres		15 420	17 979
Autres passifs courants		1 320	1 153
Comptes de régularisation		21 578	19 642
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 126 687	2 130 942

Indicateurs clés de performance

Résultat EPRA par action (en €)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat EPRA (part du groupe)	45 348 864	44 514 788
Nombre d'actions ordinaires en circulation	14 707 335	14 375 587
Nombre moyen pondéré d'actions	14 547 806	14 212 498
Résultat EPRA (Groupe) par action (en €) ⁵	3,12	3,13
Résultat EPRA (Groupe) par action (en €) - dilué	3,12	3,13

⁵ Pour le calcul du Résultat EPRA par action, le nombre moyen pondéré d'actions est utilisé. On part donc du principe que les actions participent au bénéfice de l'exercice dès le moment d'émission. Toutefois dans le cas présent, le moment d'émission diffère du moment de la participation au bénéfice. Si le Résultat EPRA est calculé sur base du nombre d'actions copartageantes, le Résultat EPRA par action est de 3,08 EUR au 30.09.2024 contre 3,10 EUR au 30.09.2023.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	30.09.2024	31.03.2024
Valeur de l'actif net (part du groupe) par action IFRS ⁶	78,63	81,20
EPRA NTA par action ⁷	76,70	78,15
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ⁸	81,67	80,94

⁶ L'actif net par action IFRS (juste valeur) se calcule comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société-mère) divisés par le nombre d'actions.

⁷ EPRA NTA se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts différés, immobilisations incorporelles) divisé par le nombre d'actions.

⁸ Pour la définition et l'objectif de cette mesure de performance alternative, nous nous référons au Lexique dans le chapitre 'Divers'

Chiffres clés

PORTFEUILLE IMMOBILIER	30.09.2024	31.03.2024
Nombre d'immeubles	1 022	1 020
Total surface locative en m²	1 225 824	1 228 576
Juste valeur estimée (en EUR)	2 047 303 708	2 028 317 000
Valeur d'investissement estimée (en EUR)	2 151 943 798	2 134 531 000
Loyer moyen par m² (en EUR)	121,72	119,06
Taux d'occupation EPRA	97,57 %	98,08 %

DONNÉES DU BILAN	30.09.2024	31.03.2024
Capitaux propres	1 163 893 366	1 174 361 000
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 156 426 349	1 167 356 083
Taux d'endettement (Législation SIR, max. 65%) ¹	44,59 %	44,62 %

RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat locatif net	70 608 994	67 712 000
Résultat immobilier	69 281 454	66 467 000
Frais immobiliers	-7 518 545	-7 977 000
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-4 707 568	-3 946 000
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	57 055 341	54 543 000
Résultat sur portefeuille	11 413 438	39 416 000
Résultat d'exploitation	68 468 779	93 960 000
Résultat financier	-25 335 952	-7 199 000
Résultat net	42 138 400	86 985 000
Résultat net (Groupe)	41 876 674	86 638 260
Résultat EPRA (Groupe)	45 348 864	44 515 000

DONNÉES PAR ACTION	30.09.2024	31.03.2024
Nombre d'actions	14 707 335	14 375 587
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	14 707 335	14 375 587
Valeur de l'actif net (VAN) par action IFRS	78,63	81,20
EPRA NTA	76,70	78,15
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés	81,67	78,55
Cours de clôture	65,50	65,00
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	-16,70 %	-19,95 %

	30.09.2024	30.09.2023
Résultat EPRA par action (Groupe)	3,12	3,13

¹ L'A.R. du 13 juillet 2014 (le "A.R. SIR"), modifié par l'A.R. du 23 avril 2018 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la "Loi SIR"), modifié par l'A.R. du 18 avril 2022.

Indicateurs clés de performance EPRA

	30.09.2024		31.03.2024	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
EPRA NRV	1 241 696	84,43	1 238 330	86,14
EPRA NTA	1 128 025	76,70	1 123 482	78,15
EPRA NDV	1 161 674	78,99	1 177 341	81,90

	30.09.2024		30.09.2023	
	EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA (Groupe)	45 349	3,12	44 515	3,13

	30.09.2024		30.09.2023	
	%		%	
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	6,70 %		6,82 %	
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	6,70 %		6,82 %	
Vide locatif EPRA	2,43 %		1,92 %	
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	18,08 %		17,81 %	
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	17,06 %		17,31 %	

	30.09.2024		31.03.2024	
	%		%	
EPRA Loan-To-Value ratio	44,52 %		44,46 %	

Le chapitre Divers du rapport semestriel contient des calculs et des définitions détaillés.

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. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m² en Belgique et de 1 500 m² aux Pays-Bas.

Au 30 septembre 2024, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 022 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 225 824 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 30 septembre 2024, le taux d'occupation EPRA du portefeuille s'élève à 97,57 %. Au 30 septembre 2024, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 047,30 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 18 novembre 2024

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'

