



COMMUNIQUE DE PRESSE

Informations réglementées

Ternat, le 24 août 2021

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PREMIER TRIMESTRE 2021- 2022¹ (clôturé le 30/06/2021)

REPRISE COMPLÈTE DES NIVEAUX PRÉ-CORONA

LE RÉSULTAT EPRA² DU PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2021-2022 S'ÉLÈVE À 18,54 MILLIONS D'EUROS

LE BÉNÉFICE EPRA PAR ACTION S'ÉLÈVE À 1,46 EUR. CE QUI REPRÉSENTE UNE HAUSSE DE 4,02 % PAR RAPPORT AU BÉNÉFICE EPRA PAR ACTION DE 1,41 EUR AU TRIMESTRE COMPARABLE DE L'EXERCICE 2019-2020 (PRÉ-CORONA)

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER S'ÉLÈVE À 1 702,90 MILLIONS D'EUROS EN DATE DU 30 JUIN 2021. À PÉRIMÈTRE CONSTANT, LES ÉVALUATIONS ONT LÉGÈREMENT AUGMENTÉ PAR RAPPORT AUX ÉVALUATIONS PRÉ-CORONA

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 est calculé comme suit : résultat net hors variations de la juste valeur des immeubles de placement, à l'exclusion du résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement et hors variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU PREMIER TRIMESTRE 2021-2022

1.1 Revenus locatifs et taux d'occupation³

Le résultat locatif net du premier trimestre de l'exercice s'élève à 28,54 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 33,74 % par rapport au trimestre comparable de l'exercice 2020-2021. Dans ce cadre, il faut noter que le premier trimestre de l'exercice 2020-2021 a été marqué par la première vague de Covid-19, qui s'est accompagnée d'une longue période de fermeture obligatoire des commerces en Belgique. Le résultat locatif net du premier trimestre de l'exercice 2019-2020 (pré-corona) s'élevait à 25,63 millions d'euros. Au 30 juin 2021, le résultat locatif net a augmenté de 11,35 % par rapport au 30 juin 2019 (période comparable pré-corona).

Le taux d'occupation du portefeuille total au 30 juin 2021 est de 97,22 % par rapport à 97,07 % au 31 mars 2021.

1.2 Juste valeur⁴ du portefeuille immobilier

Au 30 juin 2021, la juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles comprises) s'élève à 1 702,90 millions d'euros. En dépit de la pandémie de coronavirus, nous constatons que la valeur d'investissement a de nouveau légèrement augmenté à périmètre constant. La différence par rapport à la juste valeur au 31 mars 2021 (1 717,24 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 ». Au 30 juin 2021, il y a certains immeubles commerciaux pour lesquels un contrat de vente a déjà été signé, mais l'acte de vente n'a pas encore été reçu.

1.3 Investissements – parcs commerciaux

Aucun investissement important n'a été réalisé durant le premier trimestre de l'exercice 2021-2022.

1.4 Désinvestissements

Au cours du trimestre écoulé, il a été procédé à la vente de certains immeubles commerciaux, dont un à Binche (Belgique). Le produit net de ces ventes s'élevait à 1,81 million d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 1,65 million d'euros. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,16 million d'euros.

En outre, certaines unités commerciales ont été reclassées comme détenues en vue de la vente.

1.5 Événements postérieurs à la date du bilan

Aucun événement important n'a eu lieu après la date du bilan. La société constate que le marché d'investissement de l'immobilier commercial situé en périphérie est en train de se rétablir, et que Retail Estates peut également s'attendre à quelques opportunités d'investissement.

³ 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.

⁴ 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 2020-2021).

2. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2021

2.1. Résultat EPRA et résultat net

Au 30 juin 2021, le résultat EPRA a évolué jusqu'à atteindre 18,54 millions d'euros par rapport à 12,45 millions d'euros dans la période comparable de l'exercice 2020-2021, et à 16,26 millions d'euros dans la période comparable de l'exercice 2019-2020 (pré-corona). Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2021, à savoir 12 665 763. Le résultat EPRA par action (sur base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 1,46 euro au 30 juin 2021, contre 0,99 euro au 30 juin 2020 (sur base du nombre moyen pondéré d'actions de l'époque qui était de 12 630 414). Le résultat EPRA par action s'élevait à 1,41 euro au 30 juin 2019 (période comparable pré-corona). Au 30 juin 2021, le bénéfice EPRA par action a augmenté de 4,02 % par rapport à la période comparable pré-corona (30 juin 2019).

Le résultat net au 30 juin 2021 s'élève à 20,79 millions d'euros et comprend le résultat EPRA (18,54 millions d'euros), la variation de la juste valeur des immeubles de placement (0,60 million d'euros), le résultat des ventes (0,07 million d'euros, voir ci-dessus), le résultat de l'autre portefeuille (-0,37 million d'euros) et la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (1,95 million 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 intérêts⁵

Le taux moyen pondéré des intérêts au 30 juin 2021 est de 1,99 %, comparé à 2,08 % au 31 mars 2021 et à 2,05 % au 30 juin 2020, 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 pour des 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 4 ans.

2.3. Données par action

	30.06.2021	31.03.2021
Nombre d'actions en circulation	12.665.763	12.665.763
Nombre moyen pondéré d'actions	12 665 763	12 652 011
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁶	65,47	63,81
EPRA VAN ⁷	67,03	65,53
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	67,38	66,85

⁵ 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.

⁶ Cette valeur de l'actif net au 30 juin 2021 comprend le dividende et contient à la fois le dividende de l'exercice 2020-2021 et le dividende envisagé du premier trimestre de l'exercice 2021-2022.

⁷ 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.

	30.06.2021	30.06.2020
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	1,46	0,99
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	1,46	0,99

2.4. Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 30 juin 2021 est de 50,76 %, comparé à 52,18 % au 31 mars 2021. Au 30 juin 2019 (pré-corona), le taux d'endettement s'élevait à 52,79 %.

Nous constatons qu'en dépit de la pandémie de coronavirus, la société a réussi à faire diminuer le taux d'endettement grâce à la gestion active de son portefeuille.

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.

Malgré le fait que la pandémie de coronavirus n'est pas encore complètement derrière nous, les commerçants de détail estiment que suffisamment d'habitants du BeNeLux sont vaccinés afin d'éviter une nouvelle fermeture des commerces.

La prévision de dividende est maintenue à 4,60 euros brut par action.

4. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats semestriels de l'exercice 2021-2022

22 novembre 2021

Publication des résultats annuels de l'exercice 2021-2022

23 mai 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 variant entre 500 m² et 3 000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1000 m².

Au 30 juin 2021, Retail Estates sa détient en portefeuille 988 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 163 725 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 30 juin 2021 est de 97,22 % par rapport à 97,07 % au 31 mars 2021.

Au 30 juin 2021, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 702,90 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 24 août 2021

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

