

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Communiqué périodique – informations réglementées
Ternat, le 20 novembre 2023

Publication des résultats semestriels de l'exercice 2023-2024
(clôture en date du 30 09 2023)

Solide performance opérationnelle et couverture adéquate de taux d'intérêt permettent au résultat EPRA d'atteindre des sommets

Taux d'occupation élevé de 98,12 %. Revenus locatifs entièrement indexés et payés.

Résultat EPRA¹ du premier semestre exercice 2023-2024 de 44,52 mio EUR
(+14 % par rapport au 30 septembre 2022) ou 3,13 EUR par action (+10,2 %).

Taux d'endettement stable de 44,54 %. Couverture des taux d'intérêt protège contre l'augmentation
des charges d'intérêts.

Valeur réelle légèrement en hausse jusqu'à 1.930,24 mio EUR (+2,21 % par rapport au 31 mars 2023).

La prévision en matière de dividendes de 5 EUR brut par action reste maintenue.

Le rapport semestriel 2023-2024 est disponible sur www.retailstates.com/fr

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 2023/24 en bref

Les six derniers mois étaient axés sur l'excellence opérationnelle et le renforcement des fondations pour saisir les opportunités lorsqu'elles se présentent.

Les résultats montrent la solidité opérationnelle

Le **taux d'occupation** est resté stable à 98,12 %, ce qui est en ligne avec les 25 dernières années. Malgré la forte pression de l'inflation, les clients ont continué à payer le loyer, ce qui a mené à des recettes stables.

Le **résultat EPRA** a augmenté à 44,52 mio EUR (par rapport à 39,06 mio EUR l'année passée). Cela correspond à une augmentation du bénéfice EPRA par action à 3,13 EUR (par rapport à 2,84 EUR le 30 septembre 2022), en dépit d'une dépréciation résultant de l'émission de 289.760 nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation du capital en conséquence du dividende optionnel intérimaire. L'augmentation de près de 14 % du résultat EPRA s'ensuit principalement de l'augmentation des revenus locatifs nets due à l'acquisition d'immeubles loués au cours de l'exercice précédent.

Le **taux d'endettement** s'élevait à 44,54 % en date du 30 septembre 2023, ce qui est quasiment stable par rapport au 31 mars 2023 (44,77 %). Un taux d'endettement proforma en date du 30 septembre 2023, qui tient compte de l'achat d'Alexandrium II Megastores en date du 4 octobre 2023, s'élève à 46,56 %. La durée moyenne pondérée des dettes financières en cours s'élève à 3,48 ans. La charge d'intérêts moyenne pondérée est de 2,12 % (par rapport à 2,06 % en date du 31 mars 2023). Le 30 septembre 2023, 97,22 % des emprunts avaient un taux d'intérêt fixe ou étaient couverts par un instrument de couverture financier. Ce taux de couverture élevé se maintient au cours des trois prochaines années.

La **valeur** du portefeuille immobilier reste très stable, avec une légère hausse de 2,21% par rapport au 30 septembre 2022. Cette augmentation de la valeur démontre la force du secteur périphérique de l'immobilier commercial malgré les récents vents contraires liés à la crise énergétique, à l'inflation élevée et aux conditions géopolitiques incertaines.

La valeur **VAN EPRA** (Net Tangible Asset) a augmenté à 74,35 EUR par action par rapport à 73,78 EUR au 31 mars 2023.

Grâce à l'accent mis sur l'excellence opérationnelle et à un contrôle strict des coûts, les **prévisions en termes de dividendes** sont maintenues à 5 euros brut par action (3,50 EUR net). Il s'agit d'une hausse de 2,04 % par rapport à l'exercice 2022-2023. Ces prévisions reposent sur l'hypothèse de la stabilité des dépenses de consommation et de l'évolution positive des loyers.

Prêt à saisir des opportunités

Au cours de la première moitié de l'année, Retail Estates a **élargi ses compétences en se tournant vers l'avenir**, avec des recrutements dans les domaines de l'ESG, de l'informatique, du marketing et de la communication, entre autres. En outre, l'étude de marché visant à **identifier de nouvelles opportunités d'investissement** dans un troisième État membre de l'UE se poursuit et l'entreprise se tient prête à saisir les opportunités lorsque les circonstances le permettront. Après la date du bilan, le 4 octobre 2023, Alexandrium II Megastores à Rotterdam (Pays-Bas) a ainsi été acheté.

Retail Estates vise en outre d'accroître sa participation dans Woonmall Alexandrium à Rotterdam (Pays-Bas). Les magasins acquis par Retail Estates, par le biais de sa filiale à 50 % de droit néerlandais Alex Invest N.V., sont loués à des locataires qui, pour la plupart, font partie de son portefeuille de magasins néerlandais existant. Depuis octobre 2022, Retail Estates a acquis 17 magasins représentant 36,95 % de la copropriété de Woonmall Alexandrium III dans le cadre d'une coentreprise 50/50 avec Westpoort Alexandrium B.V. (famille Roobol). Le centre commercial d'ameublement, situé à la périphérie de Rotterdam, est aménagé comme un boulevard de magasins d'ameublement couvert mais réparti sur trois étages. Il s'inscrit donc parfaitement dans la politique et le choix d'emplacements de la société.

Résultats semestriels

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Revenus locatifs et taux d'occupation

Le résultat locatif net s'élève au premier semestre de l'exercice à 67,71 millions d'euros, soit une hausse de 11,7 % par rapport au même semestre de l'exercice 2022-2023. À ce moment, le résultat locatif net s'élevait à 60,62 millions d'euros. Le taux d'occupation s'élève au 30 septembre 2023 à 98,12 % contre 98,08 % au 31 mars 2023.

Juste valeur¹ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 septembre 2023 s'élève à 1 930,24 millions d'euros, et progresse donc de 41,68 millions d'euros (2,21 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2023 (1 888,56 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 40,16 millions d'euros. Les experts immobiliers estiment à 6,94 % le rendement locatif (par rapport à la valeur d'investissement) de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

Au 30 septembre 2023, le portefeuille immobilier est constitué de 1 008 immeubles, pour une surface locative de 1 208 564 m².

Investissements² - parcs commerciaux

Retail Estates a acquis le parc commercial Alexandrium II Megastores à Rotterdam pour un montant de 81,5 millions d'euros (y compris les droits de mutation, la due diligence et les frais de transaction). L'investissement a partiellement été financé par les produits de l'émission fructueuse de nouvelles actions dans le cadre de la procédure du dividende optionnel pour un montant de 16,89 millions d'euros. Le solde a été financé par financement bancaire. À l'heure actuelle, tous les immeubles commerciaux sont loués, avec un loyer annuel total s'élevant à 5 763 262 EUR.

Le parc commercial Alexandrium II Megastores représente un immeuble commercial de 26 500 m², subdivisée en 18 unités, et compte de nombreux locataires de grande marque tels que Mediamarkt, Decathlon, Pets Place, Sportsworld et Coolblue. Il s'agit de l'un des rares parcs commerciaux en périphérie où les prescriptions urbanistiques autorisent la présence de grandes surfaces commerciales pouvant être destinées au commerce de détail non volumineux (vêtements, chaussures et articles de sport). Le toit est entièrement équipé de panneaux solaires exploités par un tiers.

Le parc commercial Alexandrium II Megastores, le centre commercial Alexandrium III Woonmall et le centre commercial régional Shopping Center Alexandrium (Alexandrium I – propriété de Klépierre) font partie de la zone commerciale en périphérie plus étendue du Randstad. La connexion structurelle existante entre ces trois parcs commerciaux est garantie d'un mix très complémentaire et d'une offre commerciale exceptionnelle pour les Pays-Bas avec au total 200 magasins répartis sur 110 000 m². Tous les magasins sont ouverts 7 jours sur 7 et attirent 15 millions de visiteurs par an.

Plus d'informations sont disponibles dans le communiqué de 5 octobre 2023.

¹ 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 2022-2023).

² 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.

Immobilisations corporelles en cours

Au 30 septembre 2023, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élève à 17,21 millions d'euros. Retail Estates distingue 5 types d'immobilisations corporelles en cours. Les positions foncières spéculatives 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. Les quatre autres types sont les immobilisations corporelles en phase de prospection, les immobilisations corporelles en cours en pré-développement, les immobilisations corporelles en cours d'exécution et les immobilisations en cours spécifiquement liées à la durabilité.

Au 30 septembre 2023, les positions foncières spéculatives s'élevaient à 0,93 million d'euros, les immobilisations corporelles en phase de prospection, à 8,76 millions d'euros, les immobilisations corporelles en cours en pré-développement, à 2,11 million d'euros, les immobilisations corporelles en cours d'exécution, à 3,45 million d'euros, et les immobilisations corporelles en cours spécifiquement liées à la durabilité s'élevaient à 1,95 million d'euros.

A. Immobilisations corporelles en cours - prospection – aperçu des principaux projets en phase de 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 au cours de l'année 2024. Le coût des procédures déjà terminées et de la préparation de la demande de permis environnemental s'élève actuellement à 0,05 million d'euros. L'investissement dans cette extension est estimé à 4,75 millions d'euros.

- À **Verviers**, une demande de permis a été introduite afin de réaménager cinq immeubles commerciaux existants en deux immeubles commerciaux distincts, un parking couvert et des espaces polyvalents pour les initiatives socioculturelles locales. Retail Estates envisage de commencer les travaux au printemps 2024 au plus tôt. L'investissement attendu s'élève à 2,95 millions d'euros, dont 0,15 million d'euros ont déjà été dépensés.

B. Immobilisations corporelles en cours - pré-développement – aperçu des principaux développements pour compte propre

- À **Eupen**, un magasin existant sera démoli et remplacé par un nouveau magasin plus petit. Sur les terrains vacants et vendus un partenaire construira 5 unités PME. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 1,4 million d'euros dont 0,14 million d'euros ont déjà été dépensés. La réalisation est prévue pour l'été 2024.
- À **Denderleeuw**, Retail Estates a introduit une demande de 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 mai 2024. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 3,14 millions d'euros, dont 0,06 million d'euros ont déjà été dépensés.

C. Immobilisations corporelles en cours – exécution – aperçu des principaux développements pour compte propre

- À **Anvers (Wilrijk)**, un immeuble de bureaux a été démoli. Pour le remplacer, Retail Estates construit un salle d'exposition. L'entrepôt existant sera divisé en trois unités PME pour le stockage et le commerce de gros. Suite à la démolition, la valeur des bâtiments a été ramenée à 1 million d'euros. L'investissement supplémentaire s'élève à 3,1 millions d'euros dont 0,1 million d'euro est encore prévu. La date de réalisation attendue est novembre 2023.

- À **Houthalen-Helchteren**, l'immeuble existant, dans lequel Retail Estates possédait un local commercial au rez-de-chaussée, est démoli. Il sera remplacé par un immeuble d'appartements avec un immeuble commercial au rez-de-chaussée. Cet immeuble est contrepartie pour Retail Estates en échange des parts de terrain pour les appartements et pour la démolition de l'ancien immeuble commercial. Retail Estates a conclu un accord avec le promoteur immobilier pour la mise en oeuvre. L'investissement attendu s'élève à 0,30 million d'euros; l'achèvement est prévu pour 2024.

D. Réception d'immobilisations corporelles en cours

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 comme aux Pays-Bas. Au cours du dernier semestre, des panneaux solaires d'une puissance de 2 346 kWc ont été installés à **Anvers (Merksem)**, **Eeklo** et **Bruges**. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 1,95 MWh d'énergie verte. Cet investissement s'élève à 1,67 million d'euros. Retail Estates loue ces installations à ses clients. D'autres installations sont prévues à **Mons**, **Arlon**, **Kampenhout** et **Namur (Jambes)** pour un montant total de 2,17 millions d'euros.

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.

Dans le parc commercial de **Heerlen**, la modernisation de l'ensemble de la façade est en cours. L'investissement attendu s'élève à 6,3 millions d'euros dont 5,9 millions d'euros ont déjà été dépensés. La réalisation est prévue pour la fin de l'année 2023.

Participations dans des entreprises associées

À **Kampenhout**, l'ancienne criée aux chicons sera démolie et un nouveau complexe sera construit. Il s'agira du premier boulevard axé sur l'ameublement et la décoration d'intérieur de style néerlandais de la Belgique. Avec une procédure de permis positive, Retail Estates prévoit de commencer le développement au printemps 2024.

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, et a été réalisé à titre spéculatif étant donné que le permis d'environnement n'a pas encore été obtenu à ce jour.

Désinvestissements

Au cours du dernier semestre, 4 immeubles commerciaux ont été vendus. Le produit net de la vente s'élevait à 1,97 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 2,5 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 0,06 millions d'euros op à la date de vente. Ces ventes ont entraîné une moins-value nette de -0,63 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 3,48 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 2023, 34,75 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus. Au 30 septembre 2023, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,12 %, contre 2,06 % au 31 mars 2023 (voir rapport annuel 2022-2023).

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). L'assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 2019 a autorisé et a modifié les statuts pour permettre à Retail Estates sa d'appliquer la procédure d' « accelerated bookbuilding ».

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 le chapitre « 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 26 mai 2023, de distribuer un acompte sur dividende sous la forme d'un dividende optionnel brut de 4,90 EUR (soit un dividende net de 3,43 EUR). Au total, 34,97 % des coupons n° 31 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 289 760 actions nouvelles ont été émises le 12 juillet 2023 pour un montant total de 16 895 905,60³ euros (prime d'émission comprise), portant le nombre total d'actions au 30 septembre 2023 à 14 375 587 et le capital social à 315 034 803,74 euros.

ANALYSE DES RÉSULTATS

Résultats semestriels au 30 septembre 2023 : Le résultat EPRA du Groupe¹ augmente de 13,97% par rapport au 30 septembre 2022 - la juste valeur du portefeuille immobilier augmente à 1 930,24 millions d'euros.

Au 30 septembre 2023, le **résultat EPRA** (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 44,52 millions d'euros, soit une hausse de 13,97 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Le **résultat locatif net** est passé de 60,62 millions d'euros à 67,71 millions d'euros. Cette hausse est principalement due à l'indexation des loyers et à l'acquisition de biens immobiliers loués au cours de l'exercice précédent. Le portefeuille immobilier a augmenté de 113 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2022. Le portefeuille a progressé de 41,68 millions d'euros par rapport au 31 mars 2023.

Après déduction des charges immobilières, Retail Estates obtient un **résultat d'exploitation immobilier** de 58,49 millions d'euros, contre 54,02 millions d'euros l'exercice précédent.

Les **frais immobiliers** s'élèvent à 7,98 millions d'euros, contre 5,62 millions d'euros pour l'exercice précédent, une hausse de 2,36 million d'euros s'explique principalement par une augmentation des frais de gestion immobilière et des frais techniques de 0,87 million d'euros et 1,61 million d'euros respectivement. L'augmentation des frais techniques peut s'expliquer par les dépenses dans le cadre de la stratégie de durabilité (rendre les bâtiments plus économes en énergie) et l'expansion du portefeuille. L'augmentation des frais de gestion immobilière s'explique principalement par une hausse des frais de personnel due à de nouvelles embauches et à l'indexation des salaires. Les frais généraux de la société s'élèvent à 3,95 millions d'euros, soit une hausse de 0,15 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Après déduction des frais généraux, Retail Estates a atteint un résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille de 54,54 millions d'euros. La marge d'exploitation s'élève à 80,55 %.

Le résultat de la **vente de placements immobiliers** s'élève à -0,63 million d'euros sur une vente totale de 1,97 millions d'euros. Nous renvoyons au paragraphe "Désinvestissements" du communiqué de presse (voir ci-dessus).

Les **variations de la juste valeur des placements immobiliers** s'élèvent à 40,16 millions d'euros, chiffre qui s'explique principalement par l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier à concurrence de 41,40 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 (-1,24 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élève à -0,12 million d'euros.

Le **résultat financier** (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à -9,81 millions d'euros. Les charges d'intérêt nettes s'élèvent à -9,88 millions d'euros, soit une hausse de 0,48 million d'euros par rapport à l'an dernier. Le taux d'intérêt moyen est resté à peu près stable à 2,12 % par rapport au 31 mars 2023 à 2,06 %. La baisse du résultat financier, y compris les variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers de 34,91 millions d'euros à -7,20 millions d'euros résulte également 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.

Le **résultat EPRA** s'élève au 30 septembre 2023 à 44,52 millions d'euros contre 39,06 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2022-2023. Cela représente par action, pour le premier semestre, un bénéfice EPRA de 3,13 euros (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) par rapport à 2,84 euros au 30 septembre 2022 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

Le **résultat net** (part du Groupe) du premier semestre s'élève à 86,99 millions d'euros et se compose du résultat EPRA de 44,52 millions d'euros, du résultat sur portefeuille de 39,42 millions d'euros et des variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers à concurrence de 2,61 millions d'euros.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (les immobilisations corporelles en cours incluses) est de 1 930,24 millions d'euros au 30 septembre 2023, contre 1 817,16 millions d'euros au 31 mars 2023. Au 30 septembre 2023, la VAN EPRA (valeur de l'actif corporel net) de l'action s'élève à 74,35 euros. Au 31 mars 2023, la VAN EPRA était de 73,78 euros.

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2022 est de 44,54 %, comparé à 44,77 % au 31 mars 2023.

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 3 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 euros bruts par action (3,5 euros nets par action). Par rapport à l'exercice 2022-2023, ceci représente une augmentation du dividende de 2,04 %. 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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU SEMESTRE

Acquisition parc commercial Alexandrium II Megastores

Le 4 octobre 2023, Retail Estates a finalisé l'acquisition du parc commercial Alexandrium II Megastores à Rotterdam. Comme le parc commercial n'a été définitivement acquis qu'après le 30 septembre, il n'a été pris en compte dans les chiffres comptables qu'après le 30 septembre 2023. Voir 'Investissements - parcs commerciaux' pour plus d'informations.

Cooptation d'Ann Schryvers en tant qu'administrateur indépendant

Madame Ann Schryvers a été cooptée, à partir du 2 octobre 2023, par le conseil d'administration en tant qu'administratrice indépendante pour remplacer monsieur René Annaert, jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2024. Elle fera également partie du comité d'investissement au sein du conseil d'administration de Retail Estates.

Madame Ann Schryvers est active dans le secteur de l'immobilier (de détail) depuis trente ans, notamment chez AG Real Estate, et est également administrateur de Banimmo

Divers

CALENDRIER FINANCIER

| | |
|--|-----------------|
| Publication des résultats du troisième trimestre de l'exercice 2023-2024 | 26 février 2024 |
| Publication des résultats annuels de l'exercice 2023-2024 | 27 mai 2024 |
| Assemblée générale | 22 juillet 2024 |
| Ex-coupon date dividende | 24 juillet 2024 |
| Mise en paiement du dividende | 26 juillet 2024 |

RAPPORT SEMESTRIEL 2023-2024 DISPONIBLE

Le rapport semestriel 2023-2024 est disponible sur le site web de Retail Estates sa. (www.retailstates.com/fr).

Notes

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

| COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €) | 30.09.23 | 30.09.22 |
|---|---------------|---------------|
| Revenus locatifs | 67 851 | 60 831 |
| Charges relatives à la location | -139 | -209 |
| Résultat locatif net | 67 712 | 60 622 |
| Récupération des charges immobilières | - | - |
| Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués | 6 623 | 6 215 |
| Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués | -7 777 | -7 194 |
| Autres revenus et charges relatifs à la location | -91 | 4 |
| Résultat immobilier | 66 467 | 59 646 |
| Frais techniques | -3 992 | -2 381 |
| Frais commerciaux | -461 | -534 |
| Charges et taxes sur les immeubles non loués | -342 | -388 |
| Frais de gestion immobilière | -3 181 | -2 315 |
| Autres frais immobiliers | -1 | -4 |
| Frais immobiliers | -7 977 | -5 622 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 58 490 | 54 024 |
| Frais généraux de la société | -3 946 | -3 792 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 54 543 | 50 232 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | -630 | 294 |
| Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | - | - |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 40 164 | 22 569 |
| Autre résultat sur portefeuille | -118 | -166 |
| Résultat d'exploitation | 93 960 | 72 929 |
| Revenus financiers | 90 | 83 |
| Charges d'intérêts nettes | -9 880 | -9 399 |
| Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers | 2 611 | 44 256 |
| Autres charges financières | -21 | -29 |

| COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €) | 30.09.23 | 30.09.22 |
|--|-----------------|-----------------|
| Résultat financier | -7 199 | 34 911 |
| Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises | 0 | -8 |
| Résultat avant impôts | 86 761 | 107 832 |
| Impôts | 225 | -1 819 |
| Résultat net | 86 985 | 106 013 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires du Groupe | 86 638 | 106 013 |
| Intérêts minoritaires | 347 | |
| Commentaire: | | |
| Résultat EPRA (part du Groupe)¹ | 44 515 | 39 060 |
| Résultat sur portefeuille | 39 416 | 22 697 |
| Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers | 2 611 | 44 256 |
| Résultat EPRA intérêts minoritaires | 443 | |
| RÉSULTAT PAR ACTION | 30.09.23 | 30.09.22 |
| Nombre d'actions ordinaires en circulation | 14 375 587 | 14 085 827 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 14 212 498 | 13 733 624 |
| Bénéfice net par action ordinaire (en €) ² | 6,10 | 7,72 |
| Bénéfice net dilué par action (en €) | 6,10 | 7,72 |

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

| ACTIFS (en milliers €) | Notes | 30.09.23 | 31.03.23 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Immobilisations | | 2 010 462 | 1 964 347 |
| Goodwill | | | |
| Immobilisations incorporelles | | 8 150 | 6 192 |
| Immeubles de placement ³ | 2 | 1 930 244 | 1 888 562 |
| Autres immobilisations corporelles | | 6 370 | 6 339 |
| Immobilisations financières | | 64 633 | 62 056 |
| Instruments financiers | | 57 892 | 55 315 |
| Sociétés mises en équivalence | | 1 741 | 1 741 |
| 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 | | 35 | 167 |
| Impôts reportés | | 8 | 141 |
| Autres | | 27 | 27 |
| Actifs circulants | | 39 180 | 29 019 |
| Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente | 2 | 8 252 | 8 561 |
| Créances commerciales | | 21 891 | 11 442 |
| Créances fiscales et autres actifs circulants | | 1 033 | 1 803 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 4 357 | 4 128 |
| Comptes de régularisation | | 3 647 | 3 085 |
| TOTAL DES ACTIFS | | 2 049 641 | 1 993 365 |

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

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €) | Notes | 30.09.23 | 31.03.23 |
|--|--------------|------------------|------------------|
| Capitaux propres | | 1 138 803 | 1 104 064 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère | | 1 131 641 | 1 097 249 |
| Capital | | 315 035 | 308 515 |
| Primes d'émission | | 384 585 | 374 308 |
| Réserves | | 345 383 | 233 804 |
| Résultat net de l'exercice | | 86 638 | 180 621 |
| Intérêts minoritaires | | 7 162 | 6 815 |
| Passifs | | 910 839 | 889 301 |
| Passifs non courants | | 833 000 | 793 923 |
| Provisions | | - | - |
| Dettes financières non courantes | 3/5 | 829 889 | 790 238 |
| Établissements de crédit | | 649 256 | 609 967 |
| Location-financement à long terme | 3/5 | 5 147 | 4 871 |
| Autres | | - | - |
| Obligations | 3/5 | 175 486 | 175 400 |
| Autres passifs non courants financiers | 5 | - | - |
| Impôts reportés | | 3 112 | 3 684 |
| Passifs courants | | 77 838 | 95 379 |
| Dettes financières courantes | 3/5 | 37 914 | 51 464 |
| Établissements de crédit | | 37 914 | 51 464 |
| Autres | | - | - |
| Obligations | | - | - |
| Location-financement à court terme | 3/5 | - | - |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | | 17 777 | 24 409 |
| Exit tax | | 928 | 391 |
| Autres | | 16 849 | 24 018 |
| Autres passifs courants | | 1 545 | 1 612 |
| Comptes de régularisation | | 20 602 | 17 895 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 2 049 641 | 1 993 365 |
| TAUX D'ENDETTEMENT | Notes | 30.09.23 | 31.03.23 |
| Taux d'endettement ⁴ | 4 | 44,54% | 44,77% |

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

| Résultat EPRA par action (en €) | 30.09.23 | 30.09.22 |
|--|------------|------------|
| Résultat EPRA (part du groupe) | 44 514 788 | 39 059 846 |
| Nombre d'actions ordinaires en circulation | 14 375 587 | 14 085 827 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 14 212 498 | 13 733 624 |
| Résultat EPRA par action (en €) ⁵ | 3,13 | 2,84 |
| Résultat EPRA par action (en €) - dilué | 3,13 | 2,84 |

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 3,13 EUR au 30.09.2023 contre 2,84 EUR au 30.09.2022.

| VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE | 30.09.23 | 31.03.23 |
|---|----------|----------|
| Valeur de l'actif net (part du groupe) par action IFRS ⁶ | 78,72 | 77,90 |
| EPRA NTA par action ⁷ | 74,35 | 73,78 |
| Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ⁸ | 78,85 | 75,69 |

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'

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 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 30 septembre 2023, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 008 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1.208.564 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,12%, contre 98,08 % au 31 juin 2023.

Au 30 septembre 2023, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.930,24 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, 20 novembre 2023

Jan De Nys, administrateur délégué Retail Estates nv

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 •

RPR Brussel BTW BE 0434 797 847 •

T : +32 2 568 10 20

info@retailstates.com • www.retailstates.com

