



Communiqué de presse

Communiqué périodique – Informations réglementées
Ternat, le 26 février 2024, 7h00

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
Troisième trimestre 2023-2024 (clôturé au 31.12.2023)¹

Retail Estates confirme sa solidité opérationnelle avec de bons résultats au troisième trimestre de l'exercice 2023-2024

Résultat locatif net de 103,03 millions d'euros (+11,83 %) au cours des trois premiers trimestres de l'exercice 2023-2024.

Le résultat EPRA² (totale) s'élève à 67,36 millions d'euros (+2,25 % par rapport au 31 décembre 2022).

Bénéfice EPRA par action³ (groupe) de 4,68 EUR (+4,23 % like-for-like⁴) (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

La juste valeur du portefeuille immobilier franchit pour la première fois le cap des 2 milliards d'euros : 2 010,63 millions d'euros en date du 31 décembre 2023 (+6,46 % par rapport à 1 888,56 millions d'euros au 31 mars 2023).

Taux d'occupation stable à un niveau élevé (97,92 %) en date du 31 décembre 2023.

Confirmation du dividende anticipé à 5 euros bruts par action.

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

² Le résultat EPRA se calcule comme suit : le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement et hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

³ En tenant compte de l'émission de 289 760 actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation du capital suite à l'acompte sur dividende optionnel. Plus d'informations dans le communiqué du 12 juillet 2023 : [Résultat de l'acompte sur dividende optionnel](#).

⁴ Le résultat EPRA au 31 décembre 2022 est le bénéfice EPRA au 31 décembre 2022 corrigé des résultats non récurrents en raison de différents remboursements d'impôt néerlandais relatifs aux exercices précédents.

1 Activités immobilières au troisième trimestre

1.1 Revenus locatifs et taux d'occupation⁵

Le résultat locatif net pour les trois premiers trimestres de l'exercice s'élève à 103,03 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 10,90 millions d'euros (+11,83 %) par rapport à la même période de l'exercice précédent 2022-2023. Cette hausse est soutenue par des investissements supplémentaires au cours de l'exercice précédent et de l'exercice en cours, et l'indexation des loyers.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,92 % au 31 décembre 2023 (identique à 97,92 % au 31 décembre 2022).

1.2 Juste valeur⁶ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 31 décembre 2023 s'élève à 2 010,63 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 122,07 millions d'euros (+6,46 %) par rapport à la juste valeur du 31 mars 2023 (1 888,56 millions d'euros). Cette augmentation est due principalement aux investissements dans Alexandrium Megastores (+81,50 millions d'euros, voir infra) ainsi qu'aux variations de la juste valeur des immeubles de placement (+40,35 millions d'euros).

Au 31 décembre 2023, le portefeuille immobilier est constitué de 1 025 immeubles, pour une surface locative de 1 234 904 m².

1.3 Acquisition stratégique à Rotterdam renforce le portefeuille immobilier

Le 4 octobre 2023⁷, Retail Estates a acquis le parc commercial Alexandrium Megastores (Alexandrium II) 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 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 (tel que vêtements, chaussures et articles de sport). Le toit est entièrement équipé de panneaux solaires exploités par un tiers.

Le parc commercial Alexandrium Megastores, le centre commercial Alexandrium Woonmall (Alexandrium III) 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

⁵ 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.

⁶ 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).

⁷ Plus d'informations dans le communiqué du 5 octobre 2023 : [Retail Estates conclut l'achat du parc commercial Alexandrium II Megastores à Rotterdam](#).

connexion structurelle existante entre ces trois parcs commerciaux est garante 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.

2 Événements postérieurs à la date du bilan

2.1 Retail Estates rend possible la relance de six de ses huit magasins Fun avec ToyChamp/Dreamland et Jysk - Négociations avancées pour location d'un septième magasin avec nouvelle activité

Le 17 février 2024, suite à la faillite de Fun Belgium sa, le Tribunal d'Entreprise de Gand, division Bruges, a accepté la proposition de relance de 11 magasins Fun par ToyChamp/Dreamland et Jysk. La chaîne de jouets ToyChamp/Dreamland reprend neuf points de vente, tandis que la chaîne danoise de meubles Jysk en reprend deux. Pour Retail Estates, l'opération concerne six des huit magasins qu'elle louait à Fun.

Les six magasins en question sont situés à des emplacements de premier ordre. ToyChamp/Dreamland reprendra cinq magasins à Sint-Joris-Winge (Gouden Kruispunt), Sint-Denijs-Westrem (Kortrijksesteenweg), Merksem (Bredabaan), Dendermonde (Mechelsesteenweg) et Mechelen (Liersesteenweg). La chaîne de magasins de meubles Jysk occupera le magasin de Lier (Antwerpsesteenweg). Pour ces unités, dont le loyer total s'élève à 1,71 million d'euros, des accords de principe ont été conclus, qui prendront effet au plus tôt le 1er avril 2024. A ce jour, Fun n'a pas d'arriérés de paiement (y compris le loyer de février).

Retail Estates a activement soutenu le médiateur au cours de la procédure. Jan De Nys, CEO, explique : "En tant que 'partenaire de choix', nous visons à créer une situation où toutes les parties concernées y gagnent : Retail Estates en tant que propriétaire immobilier, les nouveaux locataires et le personnel concerné qui peut rester à bord. Pour ce faire, nous soutenons les entrepreneurs et maintenons l'emploi en partenariat avec d'autres clients de notre portefeuille. C'est un excellent exemple de la manière dont nous traduisons nos valeurs et notre stratégie de développement durable en actions concrètes".

Pour les deux autres unités commerciales, dont le loyer annuel total s'élève à 0,53 million d'euros, Retail Estates sélectionnera elle-même un locataire. Des négociations avancées sont en cours pour le magasin de Korbeek-Lo (Louvain).

3 Chiffres clés au 31 décembre 2023

3.1 Résultat EPRA

Au 31 décembre 2023, le résultat EPRA s'élevait à 67,36 millions d'euros, contre 65,88 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2022-2023.

Le résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) s'élevait à 4,68 euros au 31 décembre 2023, contre 4,49 euros bénéfice EPRA récurrent au 31 décembre 2022. Ce résultat EPRA

au 31 décembre 2022⁸ est le bénéfice EPRA corrigé des résultats non récurrents en raison de différents remboursements d'impôt néerlandais relatifs aux exercices précédents.

Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2023, à savoir 14 267 059 actions. L'émission de 289 760 nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation de capital suite à l'acompte sur dividende optionnel a augmenté le nombre moyen pondéré d'actions en 2023⁹.

3.2 Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (-0,21 millions d'euros), des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement (+40,35 millions d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (-0,24 millions d'euros) et des variations négatives de la juste valeur des instrument financiers (-21,36 millions d'euros), s'élevait à 85,90 millions d'euros au 31 décembre 2023.

3.3 Données par action

	31.12.2023	31.03.2023
Nombre d'actions en circulation	14 375 587	14 085 827
Nombre moyen pondéré d'actions	14 267 059	13 851 452
Valeur de l'actif net par action IFRS	78,61	77,90
EPRA VAN	75,81	73,78
	31.12.2023	31.12.2022
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) - récurrent ¹⁰	4,68	4,49
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende) - récurrent ¹⁰	4,64	4,68

3.4 Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 31 décembre 2023 s'élevait à 45,52 % contre 44,77 % au 31 mars 2023. Le taux d'intérêt moyen s'élevait à 2,21 % avec une couverture contre le risque de taux d'intérêt de 90 %.

⁸ Plus d'informations dans le communiqué du 20 février 2023 : [Déclaration intermédiaire du conseil d'administration – troisième trimestre 2022-2023](#).

⁹ Plus d'informations dans le communiqué du 12 juillet 2023 : [Résultat de l'acompte sur dividende optionnel](#).

¹⁰ Le résultat EPRA au 31 décembre 2022 est le bénéfice EPRA au 31 décembre 2022 corrigé des résultats non récurrents en raison de différents remboursements d'impôt néerlandais relatifs aux exercices précédents.

4 Calendrier financier

Publication des résultats annuels de l'exercice 2023-2024	Lundi 27 mai 2024
Assemblée générale	Lundi 22 juillet 2024
Ex-coupon date dividende	Mercredi 24 juillet 2024
Mise en paiement du dividende	Vendredi 26 juillet 2024

À propos de Retail Estates nv

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 31 décembre 2023, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 025 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 234 904 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,92 %. Au 31 décembre 2023, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 2 010,63 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 26 février 2024

Jan De Nys, administrateur délégué Retail Estates sa

Renseignements complémentaires :

Jan De Nys, CEO – tel. +32 (0)2 568 10 20 of +32 (0)475 27 84 12

Kara De Smet, CFO – tel. +32 (0)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@retailestates.com • www.retailestates.com

