



## Communiqué de presse

Communiqué périodique – Informations réglementées

Ternat, le 20 février 2023

### DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TROISIÈME TRIMESTRE 2022-2023<sup>1</sup> (clôturé au 31.12.2022)

Résultat locatif net de 92,12 millions d'euros.

Le résultat EPRA<sup>2</sup> du troisième trimestre de l'exercice 2022-2023 s'élève à 65,88 millions d'euros.

Le bénéfice EPRA par action s'élève à 4,76 euros (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions). Ce bénéfice EPRA comprend 0,27 euro à titre de résultat non récurrent en raison de différents remboursements d'impôt néerlandais relatifs aux exercices précédents. Le bénéfice EPRA récurrent, qui s'élève à 4,49 euros, représente une hausse de 2,04 % contre le bénéfice EPRA par action de 4,40 euros pour la période comparable de l'exercice 2021-2022.

La juste valeur du portefeuille immobilier<sup>3</sup> s'élevait à 1 855 millions d'euros en date du 31 décembre 2022. Les évaluations sont stables d'un point de vue global. Augmentation de la valeur de quelques parcs commerciaux aux Pays-Bas.

Dividende : le dividende anticipé est augmenté à 4,90 euros bruts par action en raison de l'obtention de l'exonération FBI pour les revenus néerlandais.

Taux d'occupation de 97,92 % en date du 31 décembre 2022. Stable à un niveau élevé.

---

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

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

<sup>3</sup> En ce compris, les réserves foncières et les projets en cours d'exécution.

## 1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU TROISIÈME TRIMESTRE 2022-2023

### 1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation<sup>4</sup>

Le résultat locatif net pour les trois premiers trimestres de l'exercice s'élève à 92,12 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 5,8 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent 2021-2022. Cette hausse est soutenue par l'indexation des loyers et les investissements supplémentaires aux Pays-Bas (Venlo et Rotterdam<sup>5</sup>).

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,92 % au 31 décembre 2022, contre 97,71 % au 31 décembre 2021.

### 1.2. Juste valeur du<sup>6</sup> portefeuille immobilier : stable avec une légère hausse aux Pays-Bas

Au 31 décembre 2022, le portefeuille immobilier est constitué de 1 012 immeubles, pour une surface locative de 1 207 542 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Arbitrage au sein du portefeuille immobilier

Il n'y a aucune transaction considérable à signaler.

## 2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

En janvier 2023, le fisc néerlandais a accepté les dernières réclamations en suspens pour toutes les sociétés contrôlées par Retail Estates aux Pays-Bas (avec comme seule exception Retail Estates Middelburg Invest N.V.), et a systématiquement donné accès au régime FBI pour tous les exercices jusqu'à 2021 compris. Dans ce cadre, une dispense a été accordée quant à l'impôt des sociétés et aux précomptes préalablement payés. Le résultat net de ces décisions qui n'est pas encore repris dans les résultats au 31 décembre 2022 s'élève à 3,40 millions d'euros.

## 3. CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

### 3.1 Résultat EPRA

Au 31 décembre 2022, le résultat EPRA s'élevait à 65,88 millions d'euros, contre 56,21 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2021-2022. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2022, à savoir 13 851 452 actions. Le résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 4,76 euros au 31 décembre 2022, contre 4,40 euros au 31 décembre 2021.

---

<sup>4</sup> Le taux d'occupation correspond à la superficie des surfaces de vente effectivement louée par rapport à la superficie des surfaces de vente en portefeuille, exprimée en m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Voir communiqués de presse du 6 janvier 2023 (Rotterdam) et du 5 juillet 2022 (Venlo)

<sup>6</sup> Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle qu'établie par un expert immobilier indépendant et dont les frais (hypothétiques) de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport annuel 2021-2022).

### 3.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (0,29 million d'euros), des variations de la juste valeur des immeubles de placement (35,37 millions d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (-0,58 million d'euros) et des variations de la juste valeur des instruments financiers (46,12 millions d'euros), s'élève à 147,08 millions d'euros au 31 décembre 2022.

### 3.3. Données par action

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.03.2022</b>
Nombre d'actions en circulation	14 085 827	13 226 452
Nombre moyen pondéré d'actions	13 851 452	13 226 452
Valeur de l'actif net par action IFRS	75,52	69,63
EPRA VAN	70,79	68,46
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	73,28	69,67
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	4,76	4,40
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	4,68	4,25

### 3.4. Application du régime FBI aux résultats de l'exercice en cours des sociétés immobilières néerlandaises.

Le résultat a été établi en tenant compte de l'accès au régime FBI octroyé. Celui-ci entraîne une augmentation du résultat EPRA à concurrence de 5,36 millions d'euros en date du 31 décembre 2022.

### 3.5. Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 31 décembre 2022 s'élève à 46,47 %, contre 47,54 % au 30 septembre 2022.

En ce qui concerne la couverture contre le risque de taux d'intérêt, Retail Estates adopte depuis 25 ans une politique de couverture maximale. Au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt moyen s'élevait à 2,03 % grâce à une couverture contre le risque de taux d'intérêt de 96,67 %. La forte hausse du taux d'intérêt a toutefois fait augmenter la valeur positive des instruments de couverture contre le risque de taux d'intérêt de 11,12 millions d'euros au 31 mars 2022 pour atteindre 59,90 millions d'euros au 31 décembre 2022.

#### 4. AUGMENTATION DU DIVIDENDE ANTICIPÉ JUSQU'À ATTEINDRE 4,90 EUROS

L'accès au régime FBI obtenu pour les filiales néerlandaises entraîne une augmentation structurelle du résultat EPRA en raison de la suppression de l'impôt des sociétés local. Par conséquent, le dividende anticipé pour l'exercice 2022-2023 est augmenté de 4,7 euros à 4,9 euros.

#### 5. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels de l'exercice 2022-2023	26 mai 2023
Assemblée générale	24 juillet 2023
Ex-coupon date dividende	28 juillet 2023
Mise en paiement du dividende	1er août 2023

## A PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates SA est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates SA achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie allant de 500 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2022, Retail Estates sa détient en portefeuille 1 012 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 207 542 m<sup>2</sup>, répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 31 décembre 2022 est de 97,92 % contre 97,83 % au 31 mars 2022.

Au 31 décembre 2022, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 855 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 20 février 2023

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates SA

### Pour tout renseignement complémentaire

Retail Estates sa, Jan De Nys – CEO, tél. +32 2/568 10 20 – +32 475/27 84 12

Retail Estates sa, Kara De Smet – CFO, tél. +32 2/568 10 20



# 'IN RETAIL WE TRUST'

### RETAIL ESTATES NV

Public BE-REIT under the laws of Belgium

Industrielaan 6 B-1740 Ternat •

RLE Brussel • VAT BE 0434 797 847 •

T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

