

## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Communiqué intermédiaire – Informations réglementées  
Ternat, le 21 novembre 2022

**PUBLICATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS DE L'EXERCICE 2022-2023 (clôturé en date du 30 09 2022)**

**LE RÉSULTAT EPRA<sup>1</sup> DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2022-2023  
S'ÉLÈVE À 39,06 MILLIONS D'EUROS (2,84 EUROS PAR ACTION)**

**LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2022 S'ÉLÈVE À  
1 817,16 MILLIONS D'EUROS, ET PROGRESSE DONC DE 57,28 MILLIONS D'EUROS (3,25 %)  
PAR RAPPORT À LA JUSTE VALEUR AU 31 MARS 2022 (1 759,88 MILLIONS D'EUROS)**

**TAUX D'OCCUPATION STABLE (97,37 %)**

**REVENUS LOCATIFS ENTIÈREMENT INDEXÉS ET PAYÉS**

**LES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DES TAUX D'INTÉRÊT PERMETTENT DE CONTRÔLER  
LES COÛTS D'INTÉRÊT**

**LE RAPPORT SEMESTRIEL 2022-2023 EST DISPONIBLE**

<sup>1</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.

## A. RÉSULTATS SEMESTRIELS

### 1. RAPPORT D'ACTIVITÉS DU PREMIER SEMESTRE 2022-2023, CLÔTURE AU 30 SEPTEMBRE 2022

#### 1.1 Revenus locatifs et taux d'occupation<sup>2</sup>

Le résultat locatif net s'élève au premier semestre de l'exercice à 60,62 millions d'euros, soit une hausse de 5,64 % par rapport au même semestre de l'exercice 2021-2022. À ce moment, le résultat locatif net s'élevait à 57,38 millions d'euros. Le taux d'occupation s'élève au 30 septembre 2022 à 97,37 %, contre 97,83 % au 31 mars 2022.

#### 1.2 Juste valeur<sup>3</sup> du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 septembre 2022 s'élève à 1 817,16 millions d'euros, et progresse donc de 57,28 millions d'euros (3,25 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2022 (1 759,88 millions d'euros). Il s'agit d'une conséquence des investissements et des désinvestissements réalisés au cours du premier semestre (notamment l'acquisition d'une part de 90 % dans le parc commercial Tref Center à Venlo (voir ci-dessous) à concurrence de 35,71 millions d'euros) et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 22,57 millions d'euros, ce qui s'explique principalement par une hausse de la valeur du portefeuille immobilier à hauteur de 27,67 millions d'euros.

Les experts immobiliers estiment à 6,77 % le rendement locatif (par rapport à la valeur d'investissement) de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

Au 30 septembre 2022, le portefeuille immobilier est constitué de 1 002 immeubles, pour une surface locative de 1 186 521 m<sup>2</sup>.

#### 1.3 Investissements<sup>4</sup> – parcs commerciaux

En date du 4 juillet 2022, Retail Estates a réalisé un investissement à concurrence de 35,71 millions d'euros dans l'acquisition d'une part de 90 % dans le parc commercial Tref Center à Venlo (Pays-Bas, province de Limbourg). Cet investissement a été réalisé en collaboration avec l'investisseur immobilier néerlandais Westpoort Vastgoed, qui a en même temps acquis une part de 10 %. La part de Retail Estates dans la transaction s'élève à 35,71 millions d'euros et rapporte 2,52 millions d'euros de revenus locatifs, ce qui représente un rendement initial d'environ 7 %. Selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield, la valeur d'investissement de la part de Retail Estates s'élève à 35,5 millions d'euros, et la juste valeur, à 32,83 millions d'euros.

Le parc commercial Tref Center est développé autour du Tref Box, un hypermarché qui n'est pas inclus dans la transaction. Il s'agit d'une combinaison de commerçants du secteur alimentaire et non alimentaire rare aux Pays-Bas, semblable à ce que l'on trouve souvent au Royaume-Uni. Le parc commercial compte 19 immeubles commerciaux ayant une superficie de 31 295 m<sup>2</sup> et comprenant une station-service. Les principaux locataires sont Lidl, Pets Place, Basic Fit, KFC, Kwantum, Leen Bakker, Jysk, Bever Sport (AS Adventure) et Beter Bed. Le parc commercial est présent dans la région de Venlo depuis environ 50 ans, avec une zone de chalandise s'étendant de Venlo (100 000 habitants) au-delà de la frontière allemande. Venlo est la deuxième ville de la province du Limbourg, après Maastricht. Retail Estates a déjà investi dans cette région, notamment à Maastricht et à Heerlen.

<sup>2</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>3</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).

<sup>4</sup> 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.

#### 1.4 Immobilisations corporelles en cours

Au 30 septembre 2022, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élève à 16,92 millions d'euros. Nous distinguons 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 2022, les positions foncières spéculatives s'élevaient à 1,57 million d'euros, les immobilisations corporelles en phase de prospection, à 9,21 millions d'euros, les immobilisations corporelles en cours en pré-développement, à 3,63 millions d'euros, les immobilisations corporelles en cours d'exécution, à 2,31 millions d'euros, et les immobilisations corporelles en cours spécifiquement liées à la durabilité s'élevaient à 0,2 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 m<sup>2</sup>. 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 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.

Nous prévoyons d'obtenir ce permis au cours de l'année 2023. 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 0,44 million d'euros. L'investissement dans cette extension est estimé à 3,6 millions d'euros.

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

##### B.1. Belgique

- À **Houthalen**, un permis a été obtenu et un accord a été conclu avec un promoteur en vue de la démolition et la reconversion en appartements avec un immeuble commercial au rez-de-chaussée permettant à Retail Estates de récupérer la même surface commerciale. L'investissement attendu s'élève à 0,70 million d'euros.

##### B.2. Pays-Bas

- Dans le parc commercial de **Heerlen**, une concertation avec les locataires est en cours concernant le permis de bâtir obtenu pour la modernisation de toute la façade. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 5 millions d'euros. La réalisation est prévue dans un délai d'un an à compter de l'obtention de l'accord des locataires.

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

- À **Halle** (Belgique), une nouvelle surface commerciale est construite. L'investissement attendu

s'élève à 1,75 million d'euros. Les permis requis pour ce développement ont été obtenus. La réalisation de ce projet implique la construction de plusieurs appartements. Étant donné que cela n'entre pas dans le champ d'action de Retail Estates, nous avons mis en place une collaboration avec un promoteur immobilier qui développe cette partie du projet pour son propre compte. La réalisation est prévue pour la mi-2023.

#### **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 1 604 kWc ont été mis en service à Heerlen et Rosendaal. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 1 338 MWh d'énergie verte. La valeur d'investissement s'élève quant à elle à 1,12 million d'euros. Retail Estates recevra une compensation annuelle de ce chef.

#### **1.5 Désinvestissements**

Au cours du dernier semestre, 3 immeubles commerciaux ont été vendus. Le produit net de la vente s'élevait à 4 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 3,72 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 0,6 million d'euros à la date de la vente. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,29 million d'euros.

## **2. INVESTISSEMENTS EN VUE DE LA CROISSANCE FUTURE**

### **2.1 Nouvelle plateforme IT**

Retail Estates a investi dans une nouvelle plateforme IT pour son back-office administratif. En date du 1<sup>er</sup> avril 2022, la société a réalisé avec succès la migration vers une plateforme SAP S/4 Hana en collaboration avec Deloitte Consulting.

### **2.2 Opportunités d'investissement dans un autre État membre de l'UE**

Une étude de marché a été réalisée en vue d'identifier des opportunités d'investissement dans des parcs commerciaux dans un autre État membre de l'UE, à identifier. En vue de cette étude et pour accompagner un premier investissement éventuel, M. Koen Nevens vient soutenir l'équipe de management. Koen Nevens dispose d'une vaste expérience en matière d'investissements dans l'immobilier commercial, et a développé un réseau international au cours de ses 27 ans de carrière chez Cushman & Wakefield. Depuis le début de sa carrière professionnelle, il partage avec le management de Retail Estates un intérêt particulier pour l'immobilier commercial en périphérie.

### **2.3 Investissements ESG, objectif 10 millions (exercice 2022-2023)**

Lors de l'année écoulée, nous avons investi 1,2 million d'euros dans des panneaux solaires pour les clusters à Heerlen (NL) et Roosendaal (NL) . En outre, 0,46 million d'euros ont été consacrés à l'entretien durable, et 2,90 millions d'euros à divers investissements en matière de durabilité. La société envisage d'investir 10 millions d'euros dans des initiatives ESG durant l'année en cours.

### 3. ANALYSE DES RÉSULTATS

**Résultats semestriels au 30 septembre 2022 : Le résultat EPRA du Groupe<sup>5</sup> augmente de 4,36 % par rapport au 30 septembre 2021- la juste valeur du portefeuille immobilier augmente pour atteindre 1 817,16 millions d'euros.**

Au 30 septembre 2022, 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 39,06 millions d'euros, soit une hausse de 4,36 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Le **résultat locatif** net est passé de 57,38 millions d'euros à 60,62 millions d'euros. Cette hausse est principalement due à l'investissement dans le parc commercial Tref Center à Venlo. Le portefeuille immobilier a augmenté de 92 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2021. Le portefeuille immobilier a progressé de 57,28 millions d'euros par rapport au 31 mars 2022.

Après déduction des charges immobilières, nous obtenons un résultat d'exploitation immobilier de 54,02 millions d'euros, contre 51,66 millions d'euros l'année passée.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 5,62 millions d'euros contre 4,69 millions d'euros l'année précédente, ce qui représente une hausse de 0,93 million d'euros, principalement en raison de l'augmentation des frais de gestion et des charges techniques de 0,40 million d'euros et 0,25 million d'euros, respectivement. La hausse des charges techniques s'explique par les dépenses dans le cadre de la stratégie de durabilité (renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments). La hausse des frais de gestion s'explique, entre autres, par l'investissement dans un nouveau système technologique intégré (S/4HANNA), ce qui comporte des frais supplémentaires en matière d'IT. Les frais généraux de la société s'élèvent à 3,79 millions d'euros, soit une légère hausse de 0,69 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Après déduction des frais généraux, Retail Estates atteint un résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille de 50,23 millions d'euros. La marge opérationnelle s'élève à 82,86 %.

Le **résultat de la vente de placements immobiliers** s'élève à 0,29 million d'euros sur une vente totale de 4 millions d'euros. Nous renvoyons au paragraphe « Désinvestissements » du rapport semestriel.

Les **variations de la juste valeur** des placements immobiliers s'élèvent à 22,57 millions d'euros, chiffre qui s'explique principalement par l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier à concurrence de 27,67 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 (-5,10 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élève à -0,17 million d'euros.

Le **résultat financier** (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à -9,34 millions d'euros. Les charges d'intérêt nettes s'élèvent à -9,40 millions d'euros, soit une baisse de 0,06 million d'euros par rapport à l'an dernier. Le taux d'intérêt moyen est resté stable à 2,02 % depuis le 30 septembre 2021. La hausse du résultat financier, y compris les variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers, de -5,8 millions d'euros à 34,91 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 2022 à 39,06 millions d'euros contre 37,43 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2021-2022. Cela représente par action, pour le premier semestre, un bénéfice EPRA de 2,84 euros (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) par rapport à 2,95 euros au 30 septembre 2021 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

Le **résultat net (part du Groupe)** du premier semestre s'élève à 106,01 millions d'euros et se compose du résultat EPRA de 39,06 millions d'euros, du résultat sur portefeuille de 22,70 million d'euros et des variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers à concurrence de 44,26 millions d'euros.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (les immobilisations corporelles en cours incluses) est de 1 817,16 millions d'euros au 30 septembre 2022, contre 1 759,88 millions d'euros au 31 mars 2022. Au 30 septembre 2022, la **VAN EPRA (valeur de l'actif corporel net)** de l'action s'élève à 67,97 EUR. Au 31 mars 2022, la VAN EPRA était de 68,46 euros.

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2022 est de 47,54 %, comparé à 49,15 % au 31 mars 2022.

## 4. 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.

La forte inflation entraîne une hausse généralisée des loyers dus. L'indexation contractuellement prévue est intégralement appliquée. 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 4 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 4,70 euros bruts par action (3,29 euros nets par action). Par rapport à l'exercice 2021-2022, ceci représente une augmentation du dividende de 2,17 %. Ces prévisions reposent sur l'hypothèse de la stabilité des dépenses de consommation et de l'évolution positive des loyers.

## 5. 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.

## 6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU SEMESTRE

Aucun événement d'importance n'est survenu après la clôture du semestre.

# DIVERS

## 1. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats du troisième trimestre de l'exercice 2022-2023	20 février 2023
Publication des résultats annuels de l'exercice 2022-2023	29 mai 2023
Assemblée générale	24 juillet 2023
Ex-coupon date dividende	28 juillet 2023
Mise en paiement du dividende	1 <sup>er</sup> août 2023

## 2. LE RAPPORT SEMESTRIEL 2022-2023 EST DISPONIBLE

Le rapport semestriel 2022-2023 est disponible sur le site web de Retail Estates SA ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)).

# ANNEXES

## 1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ COMPTE DE RÉSULTATS

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Revenus locatifs	60 831	57 333
Charges relatives à la location	-209	52
<b>Résultat locatif net</b>	<b>60 622</b>	<b>57 385</b>
Récupération des charges immobilières	-	-
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	6 215	5 960
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-7 194	-6 924
Autres revenus et charges relatifs à la location	4	-67
<b>Résultat immobilier</b>	<b>59 646</b>	<b>56 354</b>
Frais techniques	-2 381	-2 136
Frais commerciaux	-534	-390
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-388	-247
Frais de gestion immobilière	-2 315	-1 919
Autres frais immobiliers	-4	-1
<b>Frais immobiliers</b>	<b>-5 622</b>	<b>-4 694</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>54 024</b>	<b>51 660</b>
Frais généraux de la société	-3 792	-3 103
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>50 232</b>	<b>48 558</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	294	473
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22 569	3 391
Autre résultat sur portefeuille	-166	-699
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>72 929</b>	<b>51 723</b>
Revenus financiers	83	72
Charges d'intérêts nettes	-9 399	-9 459
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	44 256	3 626
Autres charges financières	-29	-39

**COMPTE DE RÉSULTATS** (en milliers €)

30.09.22

30.09.21

<b>Résultat financier</b>	<b>34 911</b>	<b>-5 800</b>
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises	-8	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>107 832</b>	<b>45 922</b>
Impôts	-1 819	-1 705
<b>Résultat net</b>	<b>106 013</b>	<b>44 218</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	106 013	44 218
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
<b>Résultat EPRA (part du Groupe)<sup>6</sup></b>	<b>39 060</b>	<b>37 426</b>
Résultat sur portefeuille	22 697	3 165
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	44 256	3 626

**RÉSULTAT PAR ACTION**

30.09.22

30.09.21

Nombre d'actions ordinaires en circulation	14 085 827	12 665 763
Nombre moyen pondéré d'actions	13 733 624	12 665 763
Bénéfice net par action ordinaire (en €) <sup>7</sup>	7,72	3,49
Bénéfice net dilué par action (en €)	7,72	3,49

**6** 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.

**7** Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit : le résultat net divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

## 2. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

ACTIFS (en milliers €)	Notes	30.09.22	31.03.22
<b>Immobilisations</b>		<b>1 897 011</b>	<b>1 792 078</b>
Goodwill			
Immobilisations incorporelles	2	5 181	4 030
Immeubles de placement <sup>8</sup>		1 817 160	1 759 879
Autres immobilisations corporelles		6 233	6 440
Immobilisations financières		63 900	17 860
Instrument financiers		57 169	11 120
Sociétés mises en équivalence		1 732	1 740
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		3 507	2 839
Impôts reportés		3 504	1 402
Autres		3	1 437
<b>Actifs circulants</b>	2	<b>32 378</b>	<b>20 151</b>
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente		12 351	11 807
Créances commerciales		12 272	2 067
Créances fiscales et autres actifs circulants		2 818	2 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 121	1 483
Comptes de régularisation		2 815	2 663
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 929 389</b>	<b>1 812 228</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	30.09.22	31.03.22
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.022.157</b>	<b>920.980</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.022.157</b>	<b>920.980</b>
Capital	308.515	289.179
Primes d'émission	374.617	339.798
Réserves	233.013	160.166
Résultat net de l'exercice	106.013	131.837
<b>Intérêts minoritaires</b>		

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €) (suite)		Notes	30.09.22	31.03.22
<b>Passifs</b>			<b>907.232</b>	<b>891.248</b>
Passifs non courants			822.948	764.789
Provisions			-	-
Dettes financières non courantes	3/5		822.026	763.982
Établissements de crédit			642.670	584.594
Location-financement à long terme	3/5		4.041	4.159
Autres			-	-
Obligations	3/5		175.315	175.229
Autres passifs non courants financiers	5		-	-
Impôts différés			922	807
Passifs courants			84.284	126.459
Dettes financières courantes	3/5		43.599	101.730
Établissements de crédit			43.599	101.730
Location-financement à court terme			-	-
Autres			-	-
Obligations	3/5		-	-
Dettes commerciales et autres dettes courantes			21.204	17.787
Exit tax			391	391
Autres			20.813	17.396
Autres passifs courants			1.534	1.771
Comptes de régularisation			17.948	5.171
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			<b>1.929.389</b>	<b>1.812.228</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>			<b>30.09.22</b>	<b>31.03.22</b>
Taux d'endettement <sup>9</sup>	4		47,54%	49,15%

<sup>9</sup> Le taux d'endettement se calcule comme suit : passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux d'intérêts et impôts reportés) divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux).

## INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Résultat EPRA par action (en €)	30.09.22	30.09.21
Résultat EPRA (part du Groupe)	<b>39.059.846</b>	<b>37.426.355</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	14.085.827	12.665.763
Nombre moyen pondéré d'actions	13.733.624	12.665.763
Résultat EPRA par action (en €) <sup>10</sup>	2,84	2,95
Résultat EPRA par action (en €) – dilué	2,84	2,95

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) – PART DU GROUPE	30.09.22	30.09.21
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>11</sup>	72,57	69,63
VAN EPRA par action <sup>12</sup>	67,97	68,46
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	71,69	69,67

- 10** Le résultat EPRA par action est calculé à l'aide du nombre moyen d'actions. Autrement dit, les actions comptent pour le résultat EPRA à partir du montant de l'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 2,84 euros par action au 30.09.2022 contre 2,95 euros par action au 30.09.2021.
- 11** L'actif net par action IFRS (juste valeur) se calcule comme suit : capitaux propres (attribuables aux actionnaires de la société-mère) divisés par le nombre d'actions.
- 12** La VAN EPRA est calculée comme suit : les capitaux propres (hors juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts reportés et immobilisations incorporelles) divisés par le nombre d'actions.

## A PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

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 30 septembre 2022, Retail Estates SA détient en portefeuille 1002 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 186 521 m<sup>2</sup>, répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 30 septembre 2022 est de 97,37 % par rapport à 97,64 % au 30 juin 2022.

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 21 novembre 2022

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

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 B-1740 Ternat •

RPR Brussel BTW BE 0434 797 847 •

T : +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

