

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Communiqué périodique – informations réglementées
Ternat, le 23 mai 2022

PUBLICATION DES RÉSULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2021-2022

RETAIL ESTATES RENOUVE AVEC LA CROISSANCE : LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE POST COVID-19 2021-2022 DÉPASSENT CEUX DE L'EXERCICE PRÉ-COVID-19 2019-2020.

LE BÉNÉFICE EPRA PAR ACTION S'ÉLÈVE À 5,84 EUROS, CE QUI REPRÉSENTE UNE AUGMENTATION DE 4,27 %. IL S'AGIT D'UNE HAUSSE DE 17,41 % PAR RAPPORT À L'EXERCICE 2019-2020, TOUCHÉ PAR LA COVID-19, LORS DUQUEL LE BÉNÉFICE EPRA PAR ACTION ÉTAIT DE 4,97 EUROS.

UNE REVALORISATION POSITIVE IMPORTANTE A ÉTÉ CONSTATÉE SUR LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER NÉERLANDAIS À CONCURRENCE DE 21,53 MIO EUROS, CE QUI S'EXPLIQUE PRINCIPALEMENT PAR LA COMPRESSION DES RENDEMENTS. LES VALORISATIONS SONT MOTIVÉES PAR L'INTÉRÊT ACCRU DES INVESTISSEURS DANS LES PARCS COMMERCIAUX DANS TOUTE L'EUROPE EN RAISON DE LA RÉSILIENCE DU COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE TOUT AU LONG DE LA PANDÉMIE DE LA COVID-19.

LE TAUX D'OCCUPATION SE NORMALISE À UN NIVEAU PRÉ-COVID-19 (97,83 %). LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER NÉERLANDAIS EST PRESQUE COMPLÈTEMENT LOUÉ (245 IMMEUBLES COMMERCIAUX) : UN RECORD SANS PRÉCÉDENT.

LE TAUX D'ENDETTEMENT TOMBE EN DESSOUS DES 50 % ENVISAGÉS AU 31 MARS 2022.

COUVERTURE SOLIDE CONTRE LE RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT GRÂCE AUX INSTRUMENTS DE COUVERTURE PERTINENTS

AUGMENTATION DU DIVIDENDE POUR LA 17^e ANNÉE CONSÉCUTIVE : LE DIVIDENDE PROPOSÉ AUGMENTE DE 4,50 EUROS À 4,60 EUROS.

LES PRÉVISIONS DE DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2022-2023 EN COURS SONT PORTÉES À 4,70 EUROS.

RÉSULTATS ANNUELS DE LA PÉRIODE ALLANT DU 01.04.2021 AU 31.03.2022

1. APERÇU DE L'EXERCICE 2021-2022

L'exercice écoulé était marqué par la reprise en douceur des magasins périphériques après les confinements des années 2020-2021. Seul le secteur du commerce néerlandais a été soumis à un nouveau confinement inattendu au cours des mois de décembre 2021 et janvier 2022, après lequel les activités ont rapidement repris. Au sein du portefeuille immobilier, le secteur de l'aménagement intérieur a à nouveau pu bénéficier d'un « supplément corona » en raison des restrictions imposées aux activités de loisir, telles que les voyages et l'horeca, ainsi que de l'attention accrue consacrée à la décoration intérieure.

Les revenus locatifs ont considérablement augmenté, jusqu'à atteindre 115,58 millions d'euros, grâce aux investissements réalisés au cours de l'exercice 2020-2021, ainsi qu'à l'apport en nature de 27 immeubles commerciaux en date du 14 octobre 2021. Les diminutions de loyer octroyées suite aux confinements aux Pays-Bas, à concurrence de 0,46 million d'euros, étaient moins élevées que ce que nous redoutions grâce à la reprise fluide des activités commerciales. La moyenne à long terme des revenus locatifs a retrouvé son niveau d'avant la pandémie de la COVID-19, située au-dessus des 99 %. En outre, aucune faillite importante ne s'est produite.

L'arbitrage dans la gestion du portefeuille immobilier a été réalisé par le biais d'une série de ventes et d'achats et profite à la qualité du portefeuille immobilier. Globalement, celui-ci a augmenté en passant de 1 717,25 millions d'euros à 1 759,88 millions d'euros. Cette hausse est également due à l'augmentation de valeur considérable qui a été observée principalement aux Pays-Bas. Début 2021, l'on se demandait encore si la compression des rendements en cours compenserait les effets négatifs de l'augmentation des droits de mutation (de 6 % à 8 %), ce qui a entraîné des dépréciations. Plusieurs transactions prouvant que les prévisions de rendement pour les parcs commerciaux aux Pays-Bas atteignent le niveau européen ont entraîné une revalorisation positive qui dépasse largement les dépréciations de début 2021. La valorisation du portefeuille belge augmente légèrement, la hausse de l'inflation n'a joué un rôle que très limité. Cette évolution positive est tout à fait cohérente, compte tenu de l'intérêt accru des investisseurs dans les parcs commerciaux dans toute l'Europe résultant de la résilience du commerce de périphérie lors de la pandémie de la COVID-19.

Dans ce contexte de changement sur les marchés financiers, Retail Estates récolte les fruits de la politique de couverture des taux d'intérêt cohérente qu'elle a menée au fil des ans. Grâce à celle-ci, son taux d'intérêt moyen dû reste stable à environ 2 % en dépit des taux d'intérêts en hausse. La confiance de ses banquiers a été confirmée par le renouvellement aisé des prêts arrivant à échéance. En outre, l'objectif de faire diminuer le taux d'endettement en dessous des 50 % au 31 mars 2022, a été atteint. Par rapport au 31 mars 2021, celui-ci a diminué en passant de 52,18 % à 49,15 %.

Le taux d'occupation a augmenté par rapport au 31 mars 2021, passant de 97,07 % à 97,83 %. Le portefeuille immobilier néerlandais, qui comprend 245 espaces commerciaux, est presque entièrement loué: un record qui reflète la puissance du marché. En Belgique, les dégâts de la tempête COVID-19 ont presque entièrement été éliminés.

Le résultat EPRA¹ pour l'exercice clôturé s'élève à 75,26 millions d'euros, ce qui représente une hausse considérable par rapport au résultat comparable de l'exercice précédent, qui s'élevait à 62,91 millions d'euros. Le résultat EPRA par action est de 5,84 euros, ce qui représente une hausse non seulement par rapport à l'exercice COVID-19 (2020-2021: 4,97 euros par action) mais également par rapport à l'exercice pré-covid (2019-2020: 5,60 EUR par action). Le dividende brut proposé s'élève à 4,60 euros et représente une augmentation de 2,22 % par rapport au dividende de l'exercice précédent. Retail Estates poursuit alors sa politique d'augmentation du dividende pour la 17^{ème} année consécutive.

Le ratio de distribution diminue à nouveau à 80 %, ce qui se correspond à la politique des exercices pré-COVID-19. Pendant l'exercice COVID-19, il s'élevait exceptionnellement à 87 %.

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 enregistré sur les ventes d'immeubles de placement et hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

2. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

2.1. INVESTISSEMENTS

Investissements

Apport de la société immobilière « De Vleterbeek »

Le 5 octobre 2021, Retail Estates a conclu avec De Vleterbeek NV, une filiale à 100 % du groupe d'investissement familial Shopinvest, une convention d'apport qui a mené à un apport en nature d'une valeur de 35 856 125,00 euros. Le portefeuille immobilier apporté est constitué de 27 immeubles commerciaux établis sur 17 sites, dont la grande majorité jouxtent des sites où Retail Estates a déjà développé un cluster. Les revenus locatifs annuels s'élèvent à 2,42 millions d'euros, ce qui représente un loyer moyen de 91,32 euros par mètre carré. Les immeubles commerciaux sont essentiellement situés en Flandre (23 sur un total de 27). Hormis 1 commerce vide, tous les immeubles commerciaux sont loués à des entreprises à succursales multiples nationales. L'expert immobilier CBRE a estimé la valeur d'investissement à 35 856 125,00 euros et la juste valeur à 34 981 586,00 euros. Les revenus locatifs représentent un rendement initial de 6,44 % sur la valeur d'investissement.

Achat de clusters commerciaux

Par acte du 4 octobre 2021, Retail Estates a acquis six immeubles commerciaux appartenant à un groupe d'investissement familial néerlandais. Il s'agit de deux immeubles commerciaux à Lokeren, situés dans un parc commercial dans lequel Retail Estates détient déjà quelques immeubles en portefeuille, d'un immeuble commercial à Tielt-Winge (le parc commercial « Gouden Kruispunt ») et de trois immeubles commerciaux à Libramont.

Le prix d'acquisition total de ces immeubles s'élevait à 9,72 millions d'euros. L'expert immobilier indépendant a estimé la valeur d'investissement de ces immeubles commerciaux à 9,77 millions d'euros. Ces immeubles représentent un revenu locatif total de 0,55 million d'euros sur base annuelle. À l'exception d'une unité inoccupée à Libramont, les immeubles sont tous loués à des commerces de détail connus, essentiellement actifs dans l'aménagement intérieur.

Un montant de 1,2 million d'euros a également été investi dans l'achat d'un immeuble commercial inoccupé à Tournai, ayant une valeur locative estimée de 0,08 million d'euros (zone de commerce de détail en périphérie Froyennes).

L'ensemble de ces investissements vient compléter les parcs et clusters commerciaux compris dans le portefeuille immobilier de Retail Estates.

Kampenhout-Sas : Reconversion du site de l'ancienne criée aux chicons : investissement dans une participation dans la nv Veilinghof 't Sas

Initialement, Retail Estates a acheté l'immeuble de l'ancienne criée aux chicons de BelOrta par le biais d'une nouvelle société (Veilinghof 't Sas nv) pour un prix de 5,81 millions d'euros. Ensuite, elle a regroupé ses intérêts et ceux du propriétaire voisin (TVK-BRAVA cv) en concluant une fusion par laquelle cette société a été absorbée par la société Veilinghof 't Sas nv. Ainsi, l'on a créé un site représentant une surface de 37 708 m², dont 16 341 m² d'espaces de stockage. Ces immeubles seront en première instance loués à des entreprises logistiques sous des contrats à court terme. Nous envisageons de réaménager le site suite à la démolition des bâtiments actuels, et de construire des bâtiments destinés à la location conformément à l'affectation urbanistique actuelle du site (zone de services). L'investissement a été réalisé sur une base spéculative, car à ce jour aucun permis d'environnement n'a été demandé ni obtenu. Un contrat de coentreprise a été conclu entre les actionnaires de la société afin de mener à bien ce réaménagement.

Suite à cette transaction, Retail Estates possède une participation de 26,19 % dans Veilinghof 't Sas nv. L'investissement fait dans cette participation s'élève à 1,75 million d'euros dans le capital de la société. En outre, un emprunt à long terme s'élevant à 5,00 millions d'euros a été contracté.

Immobilisations corporelles en cours

Au 31 mars 2022, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élève à 15,51 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 31 mars 2022, les positions foncières spéculatives s'élevaient à 1,57 million d'euros, les immobilisations corporelles en phase de prospection, à 10,99 millions d'euros, les immobilisations corporelles en cours en pré-développement, à 1,58 million d'euros, les immobilisations corporelles en cours d'exécution, à 0,52 million d'euros, et les immobilisations corporelles en cours spécifiquement liées à la durabilité s'élevaient à 0,86 million d'euros.

A. Immobilisations corporelles en phase de prospection

En 2014, Retail Estates a acquis le parc commercial de 14 magasins à Wetteren (BE) 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. 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 0,45 million d'euros. L'investissement dans cette extension s'élèvera à 9 millions d'euros.

B. Immobilisations corporelles en cours – pré-développement – aperçu des principaux projets

Dans le parc commercial de Heerlen (NL), le permis de bâtir a été obtenu pour la modernisation de toute la façade. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 4,60 millions d'euros. La réalisation est prévue dans un délai d'un an.

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

À Halle (BE), la surface commerciale existante est étendue. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 1,1 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 peut développer cette partie du projet pour son propre compte. La réception est prévue pour l'année 2024.

D. Immobilisations corporelles en cours liées à la durabilité

Dans le cadre de la stratégie ESG, Retail Estates a créé une catégorie séparée pour les immobilisations corporelles en cours durables.

Retail Estates investit dans la réalisation d'une installation de panneaux solaires sur le toit de son parc commercial à Hasselt, jouxtant le site IKEA. Des panneaux solaires d'une puissance de 407 kWc seront installés. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 370 Mwh d'énergie verte. Cet investissement de 0,31 million d'euros aura également un impact positif sur les frais opérationnels des locataires. La réception provisoire de cette installation de panneaux solaires a eu lieu en octobre 2021.

À Heerlen (NL), des panneaux solaires d'une puissance de 1 157 kWc seront installés. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 8 932 Mwh d'énergie verte. Cet investissement de 0,80 million d'euros aura également un impact positif sur les frais opérationnels des locataires. Retail Estates reçoit une redevance annuelle de 0,07 million d'euros à ce titre. La réception provisoire de ces panneaux solaires a eu lieu en mai 2022.

E. Réception d'immobilisations corporelles en cours

Le cluster commercial à Jambes (Namur-Sud) a été réceptionné durant le premier trimestre de l'exercice en cours. Le projet a été évalué en date du 31 mars 2021 et a été mis à la disposition du locataire au mois de mars 2021. Nous renvoyons au Rapport financier annuel 2020-2021 pour de plus amples informations.

Optimisation du portefeuille immobilier

Retail Estates sa 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 sa 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 nous permettent de construire une relation « gagnant-gagnant » avec les locataires. Au cours de l'exercice écoulé, la restructuration-rénovation des immeubles commerciaux à Apeldoorn (NL) et à Roosendaal (NL) a été achevée. Ensuite, les derniers immeubles commerciaux ont été loués. Une revalorisation positive pour un montant de 7,89 millions d'euros a été constatée par rapport à la situation avant la reconversion (2020-2021).

Désinvestissements

Au cours du dernier exercice, 15 immeubles commerciaux isolés, un parc commercial à Lommel (BE) et la partie d'un parc commercial non stratégique situé à Leierdorp (NL) qui appartenait encore à Retail Estates, ont été vendus. Le produit net de la vente s'élevait à 31,84 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 31,51 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 2,35 millions d'euros. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,33 million d'euros.

Ces désinvestissements s'inscrivent dans le cadre d'un programme annuel et continu de vente de magasins isolés qui, en raison de leur emplacement, de leur taille et/ou des activités commerciales qui y sont exercées, ne relèvent pas du portefeuille de base de Retail Estates sa.

Investissements : conclusion

Les acquisitions et réceptions de projets propres de promotion immobilière réalisées au cours de l'exercice 2021-2022, diminuées des désinvestissements, se sont traduites par une augmentation de 43,83 millions d'euros du portefeuille immobilier. Grâce à ces investissements, les revenus locatifs totaux ont progressé de 2,79 millions d'euros au cours de l'exercice 2021-2022. Suite aux désinvestissements de l'exercice clôturé, ces revenus ont diminué de 1,36 million d'euros. Si les acquisitions et ventes avaient été réalisées au 1^{er} avril 2021, les revenus locatifs auraient progressé de 2,34 millions d'euros.

Les investissements sont financés par une combinaison de fonds propres (émission d'actions nouvelles par un apport en nature ou en espèces) et d'emprunt (financement du fonds de roulement par les banques, émission d'un emprunt obligataire, etc.).

2.2. GESTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Taux d'occupation

Au 31 mars 2022, le taux d'occupation s'élevait à 97,83 % de la surface commerciale totale des immeubles repris dans le portefeuille immobilier. Il va de soi que le taux d'occupation doit être considéré comme un instantané qui recèle une série de mutations survenues au cours de l'exercice clôturé. Il ne constitue pas une garantie pour l'avenir, étant donné que la législation relative aux baux commerciaux est impérative en Belgique et aux Pays-Bas – et accorde un droit de résiliation tous les trois ans en Belgique, et tous les cinq ans aux Pays-Bas.

Revenus locatifs

Au 31 mars 2022, le résultat locatif net s'élève à 115,58 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 15,18 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent, ce qui est principalement imputable aux circonstances exceptionnelles de l'exercice 2020-2021. Durant cet exercice, Retail Estates a donné quittance de loyer aux magasins qui ont été contraints de fermer leurs portes en raison de la pandémie de COVID-19. Au total, une quittance a été donnée pour environ 10 % des loyers pendant la période de fermeture obligatoire. Pour plus d'informations et de détails, nous renvoyons au commentaire relatif à la COVID-19 inséré dans le rapport financier annuel 2020-2021.

Au cours de l'exercice 2021-2022, une quittance a été donnée pour un montant très limité (0,46 millions d'euros) pendant la période de fermeture obligatoire des magasins néerlandais (décembre 2021 – janvier 2022).

Les créances commerciales impayées s'élèvent à 1,01 million d'euros, dont 0,57 million d'euros n'ont pas encore expiré. Compte tenu des garanties obtenues – tant les garanties locatives que les garanties bancaires – le risque de crédit sur les créances commerciales est très limité au 31 mars 2022.

Sinistres

Au cours du dernier exercice, aucun immeuble n'a été détruit par un incendie. Plusieurs sinistres mineurs dus à des rafales de vent ou à des inondations se sont toutefois produits. Les dommages ont été remboursés par l'assurance.

Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Le 14 octobre 2021, le conseil d'administration a procédé à l'émission de 560 689 nouvelles actions et le capital a été augmenté de 12 615 720,94 euros. Cette augmentation du capital a eu lieu dans le cadre de l'apport en nature de 27 immeubles commerciaux par la société immobilière De Vleeterbeek NV. Suite à cette augmentation de capital, 560 689 actions ont été émises, portant le nombre total d'actions au 31 mars 2022 à 13 226 452 et le capital social à 297 600 322,91 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 3,86 ans. Dans le cadre du financement de ses activités, Retail Estates dispose depuis septembre 2017 d'un programme (élargi en octobre 2018) 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 31 mars 2022, 100 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.

Au 31 mars 2022, le taux d'intérêt moyen s'élève à 1,95 %, contre 2,08 % au 31 mars 2021. La mesure dans laquelle Retail Estates se peut assurer son financement exerce un impact important sur la rentabilité. Investir dans l'immobilier s'accompagne en effet d'un degré relativement élevé de financement de la dette. Afin d'atténuer ce risque au maximum, Retail Estates se met en œuvre une stratégie très prudente et conservatrice. Ce faisant, une augmentation des taux d'intérêt n'a que peu d'impact sur le résultat total. Cependant, des augmentations ou diminutions du taux d'intérêt ont un impact sur la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt contractés, et donc sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

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 élargi l'autorisation de capital autorisé et a modifié les statuts pour permettre à Retail Estates SA d'appliquer la procédure d'« accelerated bookbuilding ».²

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.

Fusion par acquisition de filiales

Les fusions des filiales simplifient la gestion administrative et réduisent les revenus imposables des filiales de Retail Estates sa.

Au cours de l'exercice clôturé, aucune fusion par acquisition de filiales n'a eu lieu. En outre, la société en commandite Leiderdorp (NL) a été dissoute.

2.3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le conseil d'administration a coopté monsieur Dirk Vanderschrick en tant qu'administrateur pour remplacer monsieur Christophe Demain, qui a démissionné comme administrateur avec prise d'effet au 20 mai 2022. Cette cooptation a été réalisée sous la conditions suspensive de l'autorisation de la part de la FSMA. Sa nomination est également soumise à l'approbation de la prochaine assemblée générale, suite à laquelle elle devient définitive (à condition d'avoir obtenu l'autorisation de la FSMA). Monsieur Vanderschrick a acquis une vaste expérience dans le secteur bancaire et des assurances, dans des fonctions dirigeantes. Il occupe également deux mandats d'administrateurs, entre autres dans la SIR Intervest Offices and Warehouses.

² Le 12 avril 2022, Retail Estates a convoqué une assemblée générale extraordinaire, incluant comme point à l'ordre du jour (entre autres) le renouvellement de l'autorisation de capital autorisé. Étant donné que le quorum de présence légal n'a pas été atteint à l'assemblée du 12 mai 2022, une nouvelle assemblée générale extraordinaire a été convoquée, qui, en date du 1er juin 2022, délibérera et décidera sur le renouvellement de l'autorisation de capital autorisé.

3. RÉSULTATS FINANCIERS

3.1. COMMENTAIRE DU COMPTE DE RÉSULTATS DU 31 MARS 2022

Le résultat locatif net a augmenté de 15,18 millions d'euros, ce qui s'explique essentiellement par la quittance des loyers dus de l'exercice précédent (à concurrence de 11,55 millions d'euros) en raison de la fermeture obligatoire des magasins liée à la pandémie de COVID-19. En outre, l'augmentation du résultat locatif net s'explique par l'acquisition de nouveaux immeubles et la réception de projets au cours de l'exercice 2021-2022 (+ 2,79 millions d'euros), ainsi que par l'acquisition d'immeubles et la réception de projets au cours de l'exercice précédent, lesquels ont généré pour la première fois une année complète de revenus locatifs (0,91 million d'euros). La vente de propriétés a entraîné une diminution du revenu locatif net de -1,36 million d'euros. La vente des immeubles durant l'exercice précédent s'est traduite, au cours de cet exercice, par une baisse du résultat locatif net de 1,34 million d'euros. L'impact des renouvellements de bail s'élève à -0,37 million d'euros. Il convient enfin de tenir compte de l'impact limité des réductions, de l'inoccupation (+ 0,84 million d'euros), d'autres (+ 0,67 million d'euros) et de l'indexation (+ 1,56 million d'euros).

Les charges immobilières s'élèvent à 10,52 millions d'euros et ont augmenté de 3,65 millions d'euros, ce qui s'explique principalement par la hausse des charges techniques et des charges commerciales, sur lesquelles Retail Estates a réalisé des économies exceptionnelles lors de l'exercice précédent en raison de la pandémie de COVID-19 et de la fermeture obligatoire des magasins. Les frais généraux de la société s'élèvent à 6,05 millions d'euros, ce qui est similaire à l'exercice précédent (6,12 millions d'euros).

Le résultat des ventes d'immeubles de placement s'élève à 0,33 million d'euros. Ce bénéfice est le résultat de la vente d'immeubles pour un montant de 31,51 millions d'euros (juste valeur). Pour plus d'informations, veuillez vous référer au point « Désinvestissements ».

La variation de la juste valeur des investissements immobiliers s'élève à 23,09 millions d'euros. Les principaux effets de cette variation sont un effet positif grâce à la revalorisation du portefeuille existant (+ 27,47 millions d'euros), une diminution du taux d'inoccupation (+ 1,14 million d'euros), ainsi qu'un effet négatif dû à la baisse de valeur des frais de transaction pour la détermination de la juste valeur des placements immobiliers et des nouvelles acquisitions (-3,47 millions d'euros) et, d'autre part, à l'impact des investissements (-2,05 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élève à -1,32 million d'euros et s'explique principalement par les impôts différés sur le portefeuille néerlandais.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à -18,32 millions d'euros, contre 20,43 millions d'euros l'an dernier. Cette évolution s'explique, d'une part, par une baisse du taux d'intérêt moyen pondéré de 2,08 % à 1,95 % et d'autre part, par la conclusion d'emprunts généralement moins élevés. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à 34,48 millions d'euros, contre 2,67 millions d'euros l'an dernier. L'évolution de ces coûts est la conséquence de la variation des justes valeurs des swaps qui ne se définissent pas comme un flux de trésorerie (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers). Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash.

Le résultat EPRA (c'est-à-dire le résultat net, à l'exclusion du résultat du portefeuille) s'élève à 75,26 millions d'euros, contre 62,91 millions d'euros l'an dernier.

3.2. COMMENTAIRE DU BILAN DU 31 MARS 2022

Les immeubles de placement (en ce compris les immobilisations corporelles en cours) ont augmenté de 1 717,25 millions d'euros à 1 759,88 millions d'euros, principalement sous l'effet de l'extension du portefeuille pour un montant de 59,89 millions d'euros, la vente d'immeubles de placement pour un montant de 31,51 millions d'euros, et une revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à concurrence de 24,17 millions d'euros. Les actifs immobilisés détenus en vue de la vente ont augmenté de 7,93 millions d'euros à 11,81 millions d'euros. Au terme de chaque trimestre, les actifs pour lesquels un compromis de vente a été signé, sans toutefois que l'acte authentique n'ait encore été reçu, sont actés dans les actifs détenus en vue de la vente. Au cours de l'exercice 2021-2022, 13,71 millions d'euros ont été ajoutés aux actifs détenus en vue de la vente, 8,77 millions d'euros d'actifs ont été vendus ou repris dans les immeubles de placement, et il y a eu une variation de la juste valeur à concurrence de

-1,06 million d'euros. Les immobilisations financières d'un montant de 16,12 millions se composent de la juste valeur des instruments financiers à concurrence de 11,12 millions d'euros, et d'une créance sur la coentreprise Veilinghof 't Sas nv à concurrence de 5,00 millions d'euros. La participation à concurrence de 26,19 % dans la coentreprise Veilinghof 't Sas nv est évaluée à un montant de 1,74 millions d'euros suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les actifs circulants, d'un montant de 20,15 millions d'euros, s'articulent autour de 11,81 millions d'euros d'actifs détenus en vue de la vente, de 2,07 millions d'euros de créances commerciales, de 2,13 millions d'euros de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 1,48 million d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 2,66 million d'euros de comptes de régularisation.

Les fonds propres de la SIR publique s'élèvent à 920,98 millions d'euros. Son capital s'élève au 31 mars 2022 à 297,60 millions d'euros, soit une augmentation de 12,62 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, due à l'augmentation de capital évoquée plus haut. Déduction faite des coûts liés à l'augmentation de capital, le capital comptable s'élève à 289,18 millions d'euros. Un total de 560 689 nouvelles actions ont été émises pendant l'exercice 2021-2022. Les primes d'émission s'élèvent à 315,41 millions d'euros. Depuis l'exercice 2020-2021, les primes d'émission résultant des augmentations de capital sont reprises dans les réserves disponibles. Les réserves, d'un montant de 184,55 millions d'euros, sont essentiellement constituées par la réserve du solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (157,71 millions d'euros), du report du résultat des exercices précédents (83,15 millions d'euros), des réserves disponibles (38,13 millions d'euros) et des réserves légales (0,09 million d'euros). Elles ont baissé en raison de l'impact, sur la juste valeur, des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (70,92 millions d'euros) et par les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (23,60 millions d'euros). Le Groupe recourt à des produits financiers dérivés (swaps et caps de taux d'intérêt) pour se couvrir contre les risques de taux d'intérêt résultant de certaines de ses activités d'exploitation, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur prix de revient, puis sont réévalués à leur juste valeur à la date du rapport suivant. Les dérivés actuellement utilisés par Retail Estates sa ne peuvent être qualifiés que dans une mesure limitée de transactions de couverture des flux de trésorerie. Les variations de la juste valeur des dérivés qui ne peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie, sont immédiatement reprises dans le résultat. Les variations de la juste valeur des swaps qui peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie sont directement reconnues dans les fonds propres et ne sont pas reprises dans le compte de résultats. La revalorisation des dérivés dans le résultat s'élève à 34,48 millions d'euros en date du 31 mars 2022 et est positive en raison d'une augmentation des intérêts à long terme.

Le résultat net de l'exercice s'élève à 131,84 millions d'euros. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 75,26 millions d'euros, du résultat sur portefeuille à concurrence de 22,10 millions d'euros et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de 34,48 millions d'euros.

Les passifs non courants s'élèvent à 764,79 millions d'euros. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne est de 3,86 ans, à concurrence de 763,98 millions d'euros. Les passifs non courants résiduels concernent des couvertures autorisées des flux de trésorerie (swaps de taux d'intérêt), des locations-financements sous IFRS 16 et des impôts différés.

Les passifs courants s'élèvent à 126,46 millions d'euros. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 17,79 millions d'euros. Celles-ci se composent essentiellement de dettes commerciales à concurrence de 0,02 million d'euros, de dettes fiscales estimées à 4,23 millions d'euros, des factures à percevoir de 12,40 millions d'euros et de l'exit tax de 0,39 million d'euros. Les dettes financières courantes s'élèvent à 101,73 millions d'euros, dont 100 millions d'euros de billets de trésorerie (papier commercial).

Les autres dettes courantes ont augmenté de 0,70 million d'euros à 1,77 million d'euros.

Au 31 mars 2022, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 1,95 %.

4. PERSPECTIVES

La société table, pour l'exercice 2022-2023, sauf imprévu, sur un revenu locatif net de 120,88 millions d'euros, compte tenu de la composition prévue du portefeuille immobilier. Ce chiffre ne tient compte que des achats et ventes pour lesquels un compromis a été signé, et des investissements autorisés et déjà contractés. La crise ukrainienne, qui a débuté le 24 février 2022 avec l'invasion de ce pays par la Russie, et l'accélération de la hausse spectaculaire des prix de l'énergie pour les consommateurs ont entraîné une accélération de la hausse de l'inflation, ce qui peut à son tour exercer une pression sur la rentabilité de certains locataires. Retail Estates conclut avec ses locataires des baux avec des loyers fixes (pas de loyers en fonction du chiffre d'affaires) qui évoluent chaque année en fonction de l'indice (l'indice santé ou l'indice des prix à la consommation) et qui ne sont pas plafonnés. Retail Estates sa poursuit l'objectif d'un dividende de 4,70 EUR brut (3,29 EUR net) pour l'exercice 2022-2023. Ceci représenterait une augmentation de 2,17 % par rapport au dividende de l'exercice 2021-2022 (4,60 euros brut).

5. CALENDRIER FINANCIER

Agenda de l'actionnaire:

Publication rapport annuel 2021-2022	10 juin 2022
Assemblée générale	18 juillet 2022
Ex-coupon date dividende	20 juillet 2022
Record date dividende	22 juillet 2022
Mise en paiement du dividende	25 juillet 2022
Publication des résultats semestriels	21 novembre 2022

CHIFFRES CLÉS

1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers d'EUR)

31.03.2022

31.03.2021

Revenus locatifs	115 773	102 604
Charges relatives à la location	-194	-2 202
Résultat locatif net	115 579	100 402
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	11 963	10 599
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-13 953	-12 167
Autres revenus et charges relatifs à la location	-86	-95
Résultat immobilier	113 504	98 738
Frais techniques	-5 032	-2 280
Frais commerciaux	-1 027	-509
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-427	-867
Frais de gestion immobilière	-3 629	-3 217
Autres frais immobiliers	-410	-6
Frais immobiliers	-10 524	-6 877
Résultat d'exploitation des immeubles	102 980	91 861
Frais généraux de la société	-6 050	-6 123
Autres revenus et charges d'exploitation		
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	96 930	85 737
Résultat sur vente d'immeubles de placement	334	825
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23 083	-5 963
Autre résultat sur portefeuille	-1 321	992
Résultat d'exploitation	119 026	81 592
Revenus financiers	248	232
Charges d'intérêts nettes	-18 485	-20 592
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	34 476	2 674
Autres charges financières	-81	-70

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers d'EUR)

31.03.2022

31.03.2021

Résultat financier	16 158	-17 757
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises	-10	0
Résultat avant impôts	135 174	63 835
Impôts	-3 337	-2 399
Résultat net	131 837	61 436
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	131 837	61 436
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
Résultat EPRA (part du Groupe)³	75 265	62 908
Résultat sur portefeuille	22 096	-4 146
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	34 476	2 674

RÉSULTAT PAR ACTION

31.03.2022

31.03.2021

Nombre d'actions ordinaires en circulation	13 226 452	12 665 763
Nombre moyen pondéré d'actions	12 893 111	12 652 011
Bénéfice net par action ordinaire (en €) ⁴	10,23	4,86
Bénéfice net dilué par action (en €)	10,23	4,86

3 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.

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

1.B. APERÇU DU RÉSULTAT GLOBAL
Aperçu du résultat global (en milliers €)

31.03.2022

31.03.2021

Résultat net	131 837	61 436
Autres éléments du résultat global récupérables des comptes de résultats:		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	2 074	1 233
RÉSULTAT GLOBAL	133 911	62 669

2. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (en milliers €)

31.03.2022

31.03.2021

Immobilisations	1 792 078	1 728 673
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	4 030	1 553
Immeubles de placement	1 759 879	1 717 245
Autres immobilisations corporelles	6 440	6 426
Immobilisations financières	16 120	
Créances de location-financement	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations	2 839	2 418
Impôts reportés	1 402	2 413
Autres	1 437	5
Participations dans des entreprises associées et joint ventures	1 740	
Actifs circulants	20 151	34 335
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	11 807	7 931
Créances commerciales	2 067	6 837
Créances fiscales et autres actifs circulants	2 132	13 328
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 483	3 681
Comptes de régularisation	2 663	2 558
TOTAL DES ACTIFS	1 812 228	1 763 008

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)

31.03.2022

31.03.2021

Capitaux propres	920 980	808 223
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère	920 980	808 223
Capital	289 179	276 526
Primes d'émission	339 798	316 792
Réserves	160 166	153 469
Résultat net de l'exercice	131 837	61 436
Intérêts minoritaires		
Passifs	891 248	954 785
Passifs non courants	764 789	790 333
Provisions		
Dettes financières non courantes	763 982	765 117
Établissements de crédit	584 594	587 324
Location-financement à long terme	4 159	2 706
Obligations	175 229	175 087
Autres passifs non courants financiers	0	25 216
Impôts reportés	807	0
Passifs courants	126 459	164 452
Dettes financières courantes	101 730	129 680
Établissements de crédit	101 730	99 683
Obligations	0	29 997
Location-financement à court terme	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17 787	24 352
Exit tax	391	399
Autres	17 396	23 953
Autres passifs courants	1 771	705
Comptes de régularisation	5 171	9 715
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 812 228	1 763 008

TAUX D'ENDETTEMENT

31.03.2022

31.03.2021

Taux d'endettement ⁵	49,15%	52,18%
---------------------------------	--------	--------

⁵ 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).

MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

Mesure alternative de performance	Définition	Objectif
Marge d'exploitation	Le « Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » divisé par le « Résultat locatif net ».	Permet de mesurer la performance opérationnelle de la société.
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers).	Le « Résultat financier » déduction faite de la rubrique « Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers ».	Maakt het mogelijk om het gerealiseerd financieel resultaat te onderscheiden van het niet-gerealiseerd financieel resultaat.
Résultat sur portefeuille	Le « Résultat sur portefeuille » comprend les éléments suivants : - « Résultat sur vente d'immeubles de placement » ; - « Résultat sur vente d'autres actifs non financiers » ; - « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » ; et - « Autre résultat sur portefeuille ».	Mesurer le bénéfice et les pertes réalisés et non réalisés du portefeuille, par comparaison avec l'évaluation la plus récente des experts immobiliers indépendants.
Taux d'intérêt moyen pondéré	Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture), divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.	Permet de mesurer les charges moyennes d'intérêts de la société.
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	Capitaux propres (hors impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés et hors dividende) divisés par le nombre d'actions.	Indique une valeur de l'actif net par action ajustée par une série d'adaptations matérielles IFRS afin de permettre la comparaison avec le cours boursier.

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Marge opérationnelle

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	96 930	85 737
Résultat locatif net (B)	115 579	100 402
Marge opérationnelle (A/B)	83,86%	85,39%

Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Résultat financier (A)	16 158	-17 757
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	34 476	2 674
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-18 318	-20 430

Résultat sur portefeuille

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	334	825
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	23 083	-5 963
Autre résultat sur portefeuille (D)	-1 321	992
Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)	22 096	-4 146

Taux d'intérêt moyen pondéré

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Charges d'intérêts net (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	18 485	20 592
Autres charges des dettes (B)*	1 153	1 152
Dettes financières moyenne pondérée sur la période (C)**	891 013	935 024
Taux d'intérêt moyen pondéré (A-B)/C	1,95%	2,08%

* Les autres coûts de la dette concernent les frais de réservation, les frais initiaux, etc.

** Endettement financier en fin de période multiplié par le facteur 1,0342

Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés

<i>(en milliers €)</i>	31.03.2022	31.03.2021
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère (A)	920 980	808 223
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B)	-72 163	-63 203
La juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie (C)	10 875	-25 678
Dividende brut présumé (D)	60 842	55 729
Nombre d'actions ordinaires en circulation (E)	13 226 452	12 665 763
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ((A-B-C-D)/E)	69,67	66,43

TABLEAUX DE RÉCONCILIATION MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE :

TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA

La communication de ces données n'est pas requise par la réglementation relative aux SIR. Ces données ne sont pas soumises à un examen des pouvoirs publics. Le commissaire a vérifié si les ratios « Résultat EPRA », « VAN EPRA » et « VANNN EPRA » ont été calculés d'après les définitions contenues dans les « Recommandations EPRA relatives aux bonnes pratiques » et si les informations financières ayant servi de base au calcul de ces ratios sont conformes aux informations comptables contenues dans les états financiers consolidés, tels qu'activés.

	31.03.2022	31.03.2021
Résultat EPRA	EUR/1000	EUR/1000
Résultat Net IFRS (part du groupe)	131 837	61 436
Ajustements pour le calcul du Résultat EPRA		
À exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23 083	-5 963
Autre résultat sur portefeuille	-1 321	992
Résultat de la vente des immeubles de placement	334	825
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	34 476	2 674
Ajustements pour intérêts minoritaires		
Résultat EPRA (part du groupe)	75 265	62 908
Résultat EPRA dilué (en €)		
Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)	5,84	4,97
Résultat EPRA dilué par action (en €)		

	31.03.2022			31.03.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000	EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (part du groupe) d'après les comptes annuels	920 980	920 980		808 223	808 223	808 223
Actif Net (EUR/action) (part du groupe)	69,63	69,63	69,63	63,81	63,81	63,81
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres						
À exclure:						
Juste valeur des instruments financiers	10 875	10 875	-	-25 678	-25 678	-
Impôts différés	595	595	-	2 413	2 413	-
Goodwill selon l'état de la situation financière IFRS	-	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	4 030	-	-	1 553	-
À ajouter:						
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	-	-	-9 621	-	-	-35 553
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste va-leur	-	-	-	-	-	-
Droits de mutation	74 162		-	72 349	-	-
VAN EPRA (part du groupe)	983 672	905 480	911 358	903 837	829 935	772 670
VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)	74,37	68,46	68,90	71,36	65,53	61,00

		31.03.2022	31.03.2021
Rendement Initial Net EPRA		EUR/1000	EUR/1000
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)		1 759 879	1 717 245
Frais de transaction		73 878	72 151
Valeur d'investissement		1 833 757	1 789 397
Immeubles de placement en construction		15 511	28 348
Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location	B	1 818 246	1 761 049
Revenus locatifs bruts annualisés		121 870	117 126
Charges immobilières (EPRA)		-2 620	-2 642
Loyer à payer sur les actifs loués et frais de leasing		-203	-207
Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les immeubles loués		11 963	10 599
Charges locatives supportées par les locataires sur les immeubles loués		-13 953	-12 167
Charges et taxes sur les immeubles non loués		-427	-867
Revenus locatifs nets annualisés	A	119 250	114 483
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers			
Loyer net annualisé ajusté	C	119 250	114 483
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	A/B	6,56%	6,50%
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	C/B	6,56%	6,50%

		31.03.2022	31.03.2021
Vide Locatif EPRA		EUR/1000	EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées		2 526	3 157
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille		121 870	117 126
Vide Locatif EPRA		2,07%	2,70%

		31.03.2022	31.03.2021
Ratio de coûts EPRA		EUR/1000	EUR/1000
Frais généraux		6 050	6 123
Réductions de valeur sur créances commerciales		144	2 149
Loyer à payer sur terrains loués		203	207
Frais immobiliers		10 524	6 877
Diminué par:			
Loyer à payer sur terrains loués		-203	-207
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	A	16 718	15 149
Charges et taxes sur les immeubles non loués	B	-104	-477
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	C	16 613	14 672
Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués	D	115 570	102 397
		%	%
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	A/D	14,47%	14,79%
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	C/D	14,38%	14,33%

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.

Au 31 mars 2022, Retail Estates sa détient en portefeuille 987 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 177 577 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 31 mars 2022, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,83 %, contre 97,07 % au 31 mars 2021.

Au 31 mars 2022, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 759,88 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 23 mai 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 sa

SIR publique de droit belge

Industrielaan 6 B-1740 Ternat •

RPM Bruxelles TVA BE 0434 797 847 •

Tél. : +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com

