COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Communiqué périodique – informations réglementées
Ternat, le 25 mai 2021

PUBLICATION DES RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2020-2021

RETAIL ESTATES RÉSISTE À LA « PERFECT CORONA STORM »

LE COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE REVIT APRÈS CHAQUE FERMETURE OBLIGATOIRE – PERTE DE BÉNÉFICES LIMITÉE

LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER RESTE STABLE AU COURS DE L'EXERCICE

INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES À HAUTEUR DE 111,25 MILLIONS D'EUROS DESTINÉS À L'ACQUSITION DES PARCS COMMERCIAUX ET AUX IMMEUBLES DE TYPE « BIG BOX »

LE RÉSULTAT EPRA (HORS RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE) S'ÉLÈVE À 62,91 MILLIONS D'EUROS – 4,97 EUROS PAR ACTION – BAISSE LIMITÉE DE 0,63 EUROS PAR ACTION PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT

AUGMENTATION DU DIVIDENDE JUSQU'À 4,50 EUROS – HAUSSE DE 2,27 %

DIVIDENDE AUGMENTÉ POUR LA 16e ANNÉE CONSÉCUTIVE

PROJETS RÉALISÉS POUR COMPTE PROPRE À JAMBES (NAMUR) ET HOGNOUL (LIÈGE). L'INVESTISSEMENT DE 28,16 MILLIONS D'EUROS GÉNÈRE UNE PLUS-VALUE DE 6,28 MILLIONS D'EUROS

RÉSULTATS ANNUELS DE LA PÉRIODE ALLANT DU 01.04.2020 AU 31.03.2021

1. APERÇU DE L'EXERCICE 2020-2021

L'exercice écoulé a été marqué par la pandémie de COVID-19. Les magasins de Belgique et des Pays-Bas ont été fermés en alternance pendant une période totale de trois mois. Seuls les magasins alimentaires et de bricolage belges ont échappé aux mesures du gouvernement. L'impact de ces mesures sur le portefeuille immobilier a été de nature très diverse: le secteur de l'aménagement intérieur (57,11 % de la surface commerciale) et les magasins alimentaires et d'articles de consommation (15,58 %) ont connu une hausse importante du chiffre d'affaires car d'une part, les consommateurs ont investi considérablement plus dans leur maison en raison des mesures de confinement, et d'autre part, la fermeture de l'horeca a stimulé la consommation domestique. Les limitations importantes de la vie sociale ont durement et longtemps frappé les commerçants du secteur de la mode, même en dehors des périodes de fermeture obligatoire. De nombreux consommateurs ont préféré les magasins situés en périphérie à ceux du centre-ville ou les centres commerciaux en raison de l'accès aisé, des parkings et de leur grande envergure. Cela s'est traduit par une reprise rapide des chiffres d'affaires après la réouverture et par la récupération complète des paiements des loyers.

La charge locative correspondante aux périodes de fermeture obligatoire a été partagée avec les locataires touchés. Cette situation a résulté en quelques remises de loyer pour une valeur totale de 11,55 millions d'euros, ce qui représente un peu plus de 10 % des loyers dus (y compris la provision pour la conclusion des négociations en cours aux Pays-Bas). En Belgique, la COVID-19 a accéléré la faillite de trois locataires importants qui se trouvaient déjà dans une position financière affaiblie et subissaient une mauvaise gestion. Il s'agit de Brantano sa, d'Orchestra Belgique sa et de Piocheur/Megaworld sa (anciennement Blokker). Pour ces trois locataires, un montant de 1,78 million d'euros de loyers impayés a été qualifié d'irrécouvrable. 36 des 43 immeubles commerciaux touchés ont été reloués à un niveau comparable au cours de l'exercice écoulé.

L'achat de deux parcs commerciaux aux Pays-Bas a toutefois généré des revenus locatifs supplémentaires par rapport à l'exercice 2019-2020, de sorte que la perte de résultats locatifs nets s'est limitée à 7,21 millions d'euros. Cette perte a été partiellement compensée par des économies réalisées au niveau des charges immobilières. La combinaison de ces deux facteurs résulte en une baisse du résultat EPRA jusqu'à 62,91 millions d'euros, soit -9,09 % par rapport à l'exercice précédent 2019-2020. Le résultat EPRA par action s'élève à 4,97 euros contre 5,60 euros au 31 mars 2020.

A périmètre constant, la valeur d'investissement de notre portefeuille immobilier reste stable par rapport à la valeur au 31 mars 2020. Cela n'est toutefois pas le cas pour la juste valeur, car lors du calcul de celle-ci, la hausse du tarif des droits de mutation aux Pays-Bas de 2 % sur le portefeuille néerlandais a été reprise dans son intégralité par les experts immobiliers. Cette stabilité est étroitement liée au succès relatif des magasins de périphérie durant la période écoulée.

Les investissements immobiliers ont été poursuivis grâce à l'achat de deux parcs commerciaux aux Pays-Bas (Den Bosch et Maastricht) lors du premier trimestre de l'exercice et à la création d'un nouveau parc commercial en Belgique (site IKEA Liège-Hognoul), ainsi qu'à la réception imminente d'un BricoPlan-it de type « big box » à Jambes (Namur) au cours du dernier trimestre. Ces investissements représentent un accroissement du portefeuille immobilier de 111,25 millions d'euros. L'amortissement des droits de mutation sur l'achat des parcs commerciaux situés aux Pays-Bas (conséquence de la méthode de calcul néerlandaise de la juste valeur de ces investissements) a été compensé par une plus-value considérable de 10,32 millions d'euros, générée grâce aux projets de développement pour compte propre. Au total, 20,71 millions d'euros ont été investis dans des projets de développement pour compte propre.

Des efforts particuliers ont été faits au niveau de la gestion du portefeuille immobilier grâce à la vente de biens immobiliers pour une valeur de 43,79 millions d'euros. Des ressources nécessaires ont été mobilisées pour le financement des projets de nouvelle construction susmentionnés en Belgique, ainsi que pour la restructuration considérable de deux parcs commerciaux aux Pays-Bas, à savoir à Roosendaal et à Appeldoorn. Une plus-value de 0,83 million d'euros a été réalisée sur la vente de biens immobiliers. Au cours d'un exercice où il était impossible d'effectuer des augmentations de capital en raison de la volatilité des marchés financiers, Retail Estates a réussi à éviter une hausse du taux d'endettement qui aurait pu résulter des projets d'investissement grâce à l'arbitrage au sein du portefeuille immobilier.

Ces dernières années, la politique en matière de dividende consistait en une politique de distribution qui, tout en respectant l'obligation légale de distribuer 80 % des bénéfices, a toutefois conservé une partie considérable des bénéfices au sein de l'entreprise. Sur la base du bénéfice EPRA de 4,97 euros par action de l'exercice écoulé, on propose à l'assemblée générale de distribuer un dividende brut de 4,50 euros, ce qui représente une hausse de 2,27 % par rapport à l'exercice précédent, lors duquel le dividende brut par action s'élevait à 4,40 euros. Retail Estates continue ainsi à protéger le dividende contre l'inflation dans des circonstances difficiles, et le ratio de distribution de 87,17 % est toujours raisonnable pour le secteur durant cet exercice exceptionnel.
Au cours de l'exercice écoulé, Retail Estates bénéficiait de la confiance absolue de ses banquiers et détenteurs d'obligations. Tous les crédits arrivant à échéance ont été renouvelés et deux emprunts obligataires ont été émis auprès d'investisseurs institutionnels pour un montant total de 46 millions d'euros.

Le taux d'occupation a diminué de 97,97 % au 31 mars 2020 jusqu'à 97,07 % au 31 mars 2021. Le management estime que cette baisse, entièrement imputable au portefeuille belge, a un caractère temporaire et prévoit que nous atteindrons l'objectif de 98 %, qui a toujours été atteint au cours des 22 exercices précédents, avant la fin de l'exercice en cours.

2. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

2.1. Investissements

Investissements – parcs commerciaux

Pays-Bas

Achat du parc commercial « De Bossche Boulevard » (Pays-Bas, province du Brabant du Nord)
Le 7 avril 2020, Retail Estates a acquis le parc commercial « De Bossche Boulevard ». La surface de ce parc commercial s'élève à environ 50 000 m². La zone de chalandise est située au milieu du triangle Breda-Utrecht-Eindhoven. Le parc commercial compte 29 espaces commerciaux qui sont tous loués, essentiellement à des entreprises à succursales multiples telles que Praxis, Mediamarkt, Leen Bakker, Kwantum, Prenatal et X²O. L'investissement s'élève à 68,70 millions d'euros et la juste valeur[1] calculée par l'expert immobilier Cushman & Wakefield s'élève à 65,42 millions d'euros. Cet achat a été financé entièrement par les revenus de l'émission fructueuse d'un emprunt obligataire de 75 millions d'euros, que Retail Estates a clôturé fin décembre 2019.

Achat du parc commercial Belvédère à Maastricht (Pays-Bas, province de Limbourg)
Le parc commercial Belvédère a été réceptionné le 1er juin 2020 et Retail Estates a ensuite acquis le complexe. Le complexe comprend une surface commerciale de 7 850 m², distribuée en 5 espaces commerciaux qui sont tous loués à des entreprises à succursales du secteur de l'aménagement intérieur (Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright, entre autres). L'investissement s'élève à 10 millions d'euros (hors TVA récupérable) et rapporte 0,66 million d'euros de revenus locatifs. L'expert immobilier Cushman & Wakefield a estimé la juste valeur à 9,97 millions d'euros.

Achat d'un immeuble commercial à Duiven (Pays-Bas, province de Gueldre)
Le 22 décembre 2020, Retail Estates a procédé à l'achat d'un immeuble commercial situé à Duiven, une commune périphérique d'Arnhem. L'immeuble a une superficie d'environ 3 000 m² (uniquement au rez-de-chaussée) et est loué dans son intégralité à Leen Bakker, une entreprise à succursales multiples spécialisée en articles de décoration intérieure, pour un loyer de 0,27 millions d'euros par an. L'achat représente un investissement de 4,5 millions d'euros et est encore soumis à une révision de prix qui pourrait entraîner un investissement supplémentaire de maximum 0,57 millions d'euros pour Retail Estates, en fonction de la fin de la procédure de révision de prix en cours. L'expert immobilier CBRE a estimé la juste valeur de l'immeuble acquis à 4,93 millions d'euros, sur la base de l'estimation du nouveau loyer qui serait dû à partir de décembre 2021, en fonction du résultat attendu de la procédure de révision de loyer en cours.

1 Aux Pays-Bas, la juste valeur correspond à l'évaluation des frais de l'acquéreur (l'investissement total diminué des droits de mutation de 8 % et des frais de notaire et autres frais de reprise). Au moment de cette acquisition, les droits de mutation s'élevaient encore à 6 % aux Pays-Bas.

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

La société se trouve dans la phase finale de l'extension de son cluster commercial à Jambes (Namur-Sud). Il s'agit d'un « forward financing » qui prendra la forme juridique d'un leasing immobilier. L'extension consiste d'une part, en la construction d'un nouveau bâtiment, et d'autre part, en la rénovation d'un immeuble existant, pour une surface commerciale totale de 15 905 m². Le bâtiment est réalisé sur mesure pour BricoPlanit, mais est conçu également comme un espace polyvalent. L'investissement total a été contractuellement plafonné à 17,95 millions d'euros. L'investissement est réalisé selon le principe du « livre ouvert » avec un rendement prédéterminé de 6,50%. L'exécution a débuté en septembre 2019. L'immeuble a été mis à la disposition du locataire au mois de mars 2021. Le projet a été évalué en date du 31 mars 2021 ; une plus-value de 2,83 millions d'euros a été réalisée par rapport au prix de revient.

À Bruges, un immeuble commercial vétuste est démoli et en cours de construction en vue d'être loué à X²0. L'investissement a été estimé à 1,1 million d'euros. Un montant de 0,13 million d'euros a été investi au 31 mars 2021.

Dans le cadre de la stratégie CSR, Retail Estates investit dans la réalisation d'une installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de son nouveau parc commercial à Hognoul (Liège). Des panneaux solaires seront installés pour une puissance de 368 kWp. Nous prévoyons que les panneaux produiront plus de 340 Mwh d'énergie verte par an. Cet investissement de 0,30 million d'euros aura également un impact positif sur les frais opérationnels des locataires, car ils pourront utiliser 100% de l'énergie verte produite par cette installation. Retail Estates recevra une indemnité annuelle pour la mise à disposition de cette installation de panneaux solaires aux locataires. La réception de ces panneaux solaires est prévue pour le premier trimestre de l'exercice 2021-2022.

Finalement, la société investit dans le restyling de son parc commercial à Roosendaal. Les permis pour cette rénovation ont été obtenus et la commercialisation a été lancée. L'investissement total attendu s'élève à 4,44 millions d'euros. Le projet comprend 3 phases. Les phases 1 et 2 ont été achevées. Les investissements totaux s'élèvent à 3,87 millions d'euros au 31 mars 2021.

Immobilisations en cours – aperçu des projets réceptionnés

Un nouveau parc commercial a été construit à côté du magasin IKEA de Liège-Hognoul. Le parc a été réceptionné en mars 2021. Il s'agit de quatre unités commerciales ayant une surface commerciale totale de 5 672 m². L'investissement total s'élève à 10,21 millions d'euros. 3,15 millions d'euros doivent encore être facturés au 31 mars 2021. Une plus-value de 3,14 millions d'euros a été réalisée par rapport à la juste valeur estimée, qui s'élevait à 13,35 millions d'euros au 31 mars 2021.

Optimisation du portefeuille immobilier

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 transformations ne visent pas toujours uniquement la modification de la superficie du magasin. 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 de tels investissements qui nous permettent de construire une relation « gagnant-gagnant » avec les locataires. Ainsi, les terrains restants sont rentabilisés et la croissance du chiffre d'affaires permet au locataire de payer l'augmentation du loyer.

Désinvestissements

Au cours de l'exercice écoulé, Retail Estates a vendu 7 immeubles commerciaux solitaires (à Ninove, Aywaille, Stabroek, Fléron, Deinze, Malines et Drogenbos) ainsi que 2 clusters plus petits (Libramont et Chapelle-lez-Herlaimont), un terrain à Mons et le parc commercial à Alphen aan den Rijn. Elle a également vendu un centre de distribution à Erembodegem (anciennement Brantano) (juste valeur de 10,37 millions d'euros). Le produit net de ces ventes s'élevait à 43,79 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 42,96 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 2,10 millions d'euros. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,83 million d'euros (des plus-values ont été réalisées à hauteur de 2,90 millions d'euros et des moins-value à hauteur de 2,07 millions 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.

2.2. Gestion du portefeuille immobilier

Taux d'occupation

Au 31 mars 2021, le taux d'occupation s'élevait à 97,07 % de la surface commerciale totale des immeubles repris dans le portefeuille immobilier. Ce pourcentage est moins élevé que celui des 22 exercices précédents, lors desquels le taux d'occupation n'a jamais été inférieur à 98 %. Cette hausse du taux d'inoccupation est principalement due à la faillite de trois grandes entreprises à succursales multiples (Blokker, Brantano et Orchestra), à la faillite de trois PME et à la restructuration de quatre entreprises à succursales multiples dans le cadre d'une procédure LCE (il s'agit de 16 immeubles commerciaux ayant une surface commerciale totale de 13 268 m²).

Il ne reste qu'un nombre limité de magasins résultant des trois grandes faillites qui sont encore inoccupés : il s'agit de 5 des 9 immeubles commerciaux pour Blokker, d'un des 27 immeubles commerciaux pour Brantano et d'un immeuble commercial pour Orchestra.
La demande des locataires provenant du secteur du commerce en périphérie reste élevée. Seule la demande des commerçants de vêtements, qui était restée au même niveau après le premier confinement en Belgique, a maintenant connu une baisse significative. En raison de la disparition de certains acteurs, de nombreux magasins ont une opportunité unique d'ouvrir un point de vente à des endroits où aucune surface commerciale n'était disponible pendant des années. Cette demande soutient les niveaux de loyers.

Si l'on fait abstraction de l'inoccupation causée par les faillites et par les restructurations, le taux d'inoccupation s'élèverait à 98,23%.
En principe, les immeubles vides en raison d'une faillite ou d'une restructuration peuvent être reloués dans une période comprise entre 6 et 9 mois. La pandémie de coronavirus a toutefois perturbé le fonctionnement de différents services publics au niveau local, de sorte que la période nécessaire pour obtenir les modifications de permis requis pour certaines relocations est considérablement plus longue. Ainsi, 6 immeubles commerciaux font actuellement l'objet de transactions locatives qui sont présumées prendre fin avant le 30 juin prochain. En outre, 9 magasins inoccupés en raison d'une faillite/restructuration sont disponibles pour être loués. Finalement, trois immeubles commerciaux, dont un résultant d'une faillite, seront transformés afin de les relouer selon des conditions plus favorables.

Revenus locatifs

Au 31 mars 2021, les loyers bruts s'élèvent à 102,60 millions d'euros, ce qui représente une baisse de 5,31 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette baisse est imputable à la crise du coronavirus.

Le 8 juillet 2020, la procédure de réorganisation judiciaire a été ouverte pour les activités commerciales du groupe FNG. Le 3 août 2020, les sociétés belges du groupe FNG ont été déclarées en faillite. Au moment de la déclaration de faillite, Brantano et ses sociétés liées étaient locataires de 27 magasins représentant au total des revenus locatifs de 3,2 millions d'euros. La plupart des immeubles commerciaux (18) ont été transférés à différents acteurs du segment de la mode. Les autres ont été reloués à des acteurs du segment de l'aménagement intérieur. Le 30 novembre 2020, les curateurs ont restitué les clés du centre de distribution. Ce faisant, tous les liens entre Retail Estates et Brantano ont été rompus en date du 30 novembre 2020. Le 31 mars 2021, un contrat de vente concernant le centre de distribution a été signé, et la vente a été conclue par acte notarié du 18 mai dernier.

Suite à une longue procédure LCE, qui a permis le redémarrage de quelques petits magasins ainsi que la liquidation des stocks, la sa Orchestra-Prémaman Belgium a été déclarée en faillite le 8 juillet 2020. Seulement un magasin du portefeuille de Retail Estates est impliqué dans le redémarrage. Sept magasins ont à nouveau été mis à disposition par le curateur. Actuellement, un seul magasin est encore disponible à la location. Retail Estates a trouvé de nouveaux locataires pour les autres immeubles commerciaux. La perte de revenus lors de la période allant du 1er avril jusqu'au 31 juillet 2020 s'élève à 0,20 million d'euros, suite à l'épuisement des garanties bancaires accordées.

Le relancement envisagé des filiales belges de Blokker sous la nouvelle dénomination commerciale Megaworld s'est soldé par un échec. Les magasins étaient en liquidation jusqu'à fin août 2020, mais à partir de septembre 2020, les sociétés opérationnelles Megaworld sa (c'est-à-dire, l'ancienne Blokker Belgium sa) et Piocheur sa ont rencontré des problèmes sérieux, et une procédure LCE a été lancée pour ces sociétés. Cette procédure a été clôturée sans succès et les deux sociétés ont été déclarées en faillite le 22 décembre 2020 (Megaworld sa) et le 25 janvier 2021 (Piocheur sa) respectivement. Les curateurs ont remis les magasins à la disposition des bailleurs au cours des mois de janvier et de février 2021. Les curateurs n'ont pas réussi à céder les fonds de commerce à des candidats-cessionnaires. Retail Estates a récupéré 9 immeubles commerciaux représentant une surface commerciale de 6 422 m² et des revenus locatifs s'élevant à 0,75 million d'euros. La relocation de ces immeubles prend plus de temps que celle des surfaces commerciales de Brantano et d'Orchestra, compte tenu du mauvais état dans lequel se trouvaient les immeubles à leur restitution. Ces immeubles devraient pouvoir être reloués durant l'exercice en cours. La perte de revenus relative à ces immeubles pour l'exercice clôturé s'élève à 0,17 million d'euros et les frais de remise en état s'élèvent à 0,13 million d'euros. Dans le cadre des garanties maison mère en cours, le Mirage Retail Group BV, ancien actionnaire majoritaire des sociétés en faillite, se porte garant du paiement d'une partie importante des dommages subis.

Les créances commerciales impayées s'élèvent à 5,74 millions d'euros, dont 2,92 millions d'euros n'ont pas encore expiré, et portent principalement sur les loyers facturés par anticipation aux Pays-Bas concernant la période avril-juin 2021. Compte tenu des garanties obtenues (tant les garanties bancaires que les garanties locatives, et les provisions constituées en vue d'éventuels accords financiers avec les locataires néerlandais concernant la quittance d'une partie du loyer pour les périodes de fermeture), il n'ya plus de risque de crédit lié aux créances commerciales au 31 mars 2021 (déduction faite des créances douteuses).

Sinistres

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

Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Lors de sa réunion du 20 juillet 2020, le conseil d'administration de Retail Estates a décidé de distribuer un dividende pour l'exercice 2019-2020 sous la forme d'un dividende optionnel de 4,40 euros bruts (3,08 euros nets). Au total, seulement 5,60 % des coupons n° 28 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 35 349 actions nouvelles ont été émises le 20 août pour un montant total de 2,18 millions d'euros. Suite à cette augmentation de capital, 35 349 actions ont été émises, portant le nombre total d'actions au 31 mars 2021 à 12 665 763 et le capital social à 284 984 601,97 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 chez des investisseurs institutionnels. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 3,95 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 2021, 82 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.
Au 31 mars 2021, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,08 %, contre 2,13 % au 31 mars 2020.
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 ».
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. Deux emprunts obligataires privés ont été émis au cours de l'exercice écoulé : le 9 décembre 2020, un emprunt obligataire de 30 millions d'euros a été émis pour une durée de 5 ans. L'emprunt prévoit un taux d'intérêt de 1,991%. Le produit a été utilisé pour l'amortissement d'un emprunt obligataire émis préalablement et arrivé à échéance en avril 2021. Le 26 mars 2021, un emprunt obligataire de 16 millions d'euros a été émis pour une durée de 8 ans et à un taux d'intérêt de 2,897 %.

Fusion par acquisition de filiales

Le conseil d'administration a procédé le 30 décembre 2020 à la fusion par rachat de la société immobilière NS Properties nv.
Les fusions des filiales simplifient la gestion administrative et réduisent les revenus imposables des filiales de Retail Estates sa.

2.3. Événements postérieurs à la date du bilan

Constitution de REGREEN

En date du 22 avril 2021, Retail Estates a constitué la filiale « Regreen » principalement pour regrouper ses investissements en panneaux solaires, en bornes de recharge et en bassins d'infiltration d'eau.

3. RÉSULTATS FINANCIERS

3.1. Commentaire du compte de résultats du 31 mars 2021

Le résultat locatif net a diminué de 7,21 millions d'euros, ce qui s'explique essentiellement par la quittance des loyers dus en raison des fermetures obligatoires des magasins liée à la pandémie de COVID-19. La quittance de loyers pour un montant de 11,55 millions d'euros au cours de l'exercice 2020-2021 n'a pas pu être entièrement compensée par l'acquisition de nouveaux immeubles et par la réception de projets au cours de l'exercice 2020-2021 (+5,40 millions d'euros), ni 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 (+2,18 millions d'euros). La vente de propriétés a entraîné une diminution du revenu locatif net de -0,58 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 -0,30 million d'euros. L'impact des renouvellements de bail s'élève à + 0,28 million d'euros. Il convient enfin de tenir compte de l'impact des réductions (+0,30 million d'euros), de l'inoccupation (-2,12 millions d'euros) et de l'indexation (1,30 million d'euros). Enfin, 2,15 millions d'euros ont été provisionnés comme irrécouvrables. Le COVID-19 a poussé trois grands locataires en Belgique, déjà dans une situation financière affaiblie et avec une gestion faible, à la faillite accélérée, à savoir nv Brantano, nv Orchestra Belgium et nv Piocheur / Megaworld (ex Blokker)

Les charges immobilières s'élèvent à 6,88 millions d'euros, ce qui représente une diminution de 2,17 millions d'euros, s'expliquant principalement par la baisse des charges techniques et des charges commerciales. Les frais généraux de la société s'élèvent à 6,12 millions d'euros, soit une augmentation de 0,53 million d'euros (9,49 %) par rapport à l'exercice clôturé, laquelle s'explique principalement par une hausse des frais de personnel suite à l'élargissement de l'effectif du personnel et des honoraires non récurrents dans le cadre de la mise en place d'un nouveau logiciel ERP.

Le résultat des ventes d'immeubles de placement s'élève à 0,83 million d'euros. Ce bénéfice est le résultat de la vente d'immeubles pour un montant de 42,96 millions d'euros (juste valeur). Pour plus d'informations, veuillez vous référer au point « Désinvestissements » ci-dessus.

La variation de la juste valeur des investissements immobiliers s'élève à -5,96 millions d'euros. La valeur d'investissement du portefeuille immobilier est restée stable. Les principaux effets de cette variation sont un effet positif dû à l'inclusion dans le portefeuille d'un certain nombre de grands projets qui ont été développés pour compte propre (+10,32 millions d'euros) , ainsi qu'à l'effet négatif de la baisse de valeur des frais de transaction pour la détermination de la valeur réelle des placements immobiliers: cette baisse de valeur concerne, d'une part, la baisse de valeur des frais de transaction en raison des nouvelles acquisitions aux Pays-Bas (-6,12 millions d'euros), et d'autre part, l'impact de la hausse de 2 % du tarif des droits de mutation aux Pays-Bas (-9,04 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élève à 0,99 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 -20,43 millions d'euros, contre -19,31 millions d'euros l'an dernier. La baisse du taux d'intérêt moyen pondéré de 2,13 % à 2,08 % est compensée par l'augmentation des charges d'intérêt inhérente à la conclusion d'emprunts plus élevés dans le but de financer l'extension ultérieure du portefeuille. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à 2,67 millions d'euros, contre - 6,22 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 sur portefeuille) s'élève à 62,91 millions d'euros, contre 69,20 millions d'euros l'an dernier.

3.2. Commentaire du bilan du 31 mars 2021

Les immeubles de placement (en ce compris les immobilisations corporelles en cours) ont augmenté de 1 661,75 millions d'euros à 1 717,25 millions d'euros, principalement sous l'effet de l'extension du portefeuille pour un montant de 111,25 millions d'euros et de la vente d'immeubles de placement pour un montant de 24,21 millions d'euros. Les immobilisations corporelles détenues en vue de la vente ont augmenté de 1,79 millions d'euros à 7,93 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 2020-2021, 25,58 millions d'euros d'actifs ont été ajoutés aux actifs détenus en vue de la vente et 17,47 millions d'euros d'actifs ont été vendus.

Les actifs circulants, d'un montant de 34,33 millions d'euros, s'articulent autour de 7,93 millions d'euros d'actifs détenus en vue de la vente, de 6,84 millions d'euros de créances commerciales, de 13,33 millions d'euros de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 3,68 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 2,56 millions d'euros de comptes de régularisation.

Les fonds propres de la SIR publique s'élèvent à 808,22 millions d'euros. Son capital s'élève au 31 mars 2021 à 284,98 millions d'euros, soit une augmentation de 0,80 million d'EUR par rapport à l'exercice clôturé, 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 276,53 millions d'euros. Un total de 35 349 nouvelles actions ont été émises pendant l'exercice 2020-2021. Pour cette même raison, les primes d'émission sont passées de 315,41 millions d'euros à 316,79 millions d'euros. Les réserves, d'un montant de 153,47 millions d'euros, sont essentiellement constituées par la réserve du solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (144,36 millions d'euros), du report du résultat des exercices précédents (77,67 millions d'euros), des réserves disponibles (16,90 millions d'euros) et des réserves légales (0,08 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 (57,19 millions d'euros) et par les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (28,35 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 3,74 millions d'euros en date du 31 mars 2021 et est positive en raison d'une augmentation des intérêts à long terme.
Le résultat net de l'exercice s'élève à 61,44 millions d'euros. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 62,91 millions d'euros, du résultat sur portefeuille à concurrence de -4,15 millions d'euros et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de 2,67 millions d'euros.

Les passifs non courants s'élèvent à 790,33 millions d'euros. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne est de 3,95 ans, à concurrence de 765,12 millions d'euros. Les passifs non courants résiduels concernent des couvertures autorisées des flux de trésorerie (swaps de taux d'intérêt) et de locations-financements sous IFRS 16.
Les passifs courants s'élèvent à 164,45 millions d'euros. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 24,35 millions d'euros. Elles comprennent essentiellement des dettes commerciales à concurrence de 0,66 million d'euros, des dettes fiscales estimées à 6,02 millions d'euros, des factures à percevoir de 16,29 millions d'euros et de l'exit tax de 0,40 million d'euros. Les dettes financières courantes s'élèvent à 129,68 millions d'euros, dont 82,00 millions d'euros de billets de trésorerie (papier commercial).
Les autres dettes courantes ont baissé de 0,81 million d'euros à 0,71 million d'euros.

Au 31 mars 2021, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,08 %.

4. TRAVAUX DE RÉVISION DU COMMISSAIRE

Le commissaire a contrôlé les comptes consolidés et les déclarations complémentaires. Le commissaire a rendu une opinion sans réserve le 21 mai 2021.

5. PERSPECTIVES

La société table, pour l'exercice 2021-2022, sauf imprévu, sur un revenu locatif net de 113,99 millions d'euros, compte tenu de la composition prévue du portefeuille immobilier (à comparer avec un résultat locatif net de 107,61 millions d'euros au 31/03/2020 (pré-corona)). Ce chiffre ne tient compte que des achats et ventes pour lesquels un compromis a été signé, et des investissements autorisés et déjà contractés. Retail Estates sa poursuit l'objectif d'un dividende de 4,60 EUR brut (3,22 EUR net) pour l'exercice 2021-2022. Ceci représenterait une augmentation de 2,22 % par rapport au dividende de l'exercice 2020-2021 (4,50 euros brut).

6. CALENDRIER FINANCIER

Agenda de l'actionnaire :

Publication rapport annuel 2020-2021	11 juin 2021
Assemblée Générale	19 juillet 2021
Ex-coupon date dividende	20 juillet 2021
Record date dividende	23 juillet 2021
Mise en paiement du dividende	26 juillet 2021
Publication des résultats semestriels	22 novembre 2021

CHIFFRES CLES

1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

1.A. COMPTE DE RÉSULTATS *(en milliers d'EUR)*	31.03.2021	31.03.2020
Revenus locatifs	102 604	107 910
Charges relatives à la location	-2 202	-296
Résultat locatif net	**100 402**	**107 614**
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	10 599	12 124
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-12 167	-13 505
Autres revenus et charges relatifs à la location	-95	-29
Résultat immobilier	**98 738**	**106 204**
Frais techniques	-2 280	-4 486
Frais commerciaux	-509	-874
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-867	-748
Frais de gestion immobilière	-3 217	-2 939
Autres frais immobiliers	-6	-3
Charges immobilières	**-6 877**	**-9 052**
Résultat d'exploitation des immeubles	**91 861**	**97 152**
Frais généraux de la société	-6 123	-5 593
Autres revenus et charges d'exploitation		
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**85 737**	**91 559**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	825	597
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 963	-5 183
Autre résultat sur portefeuille	992	-298
Résultat d'exploitation	**81 592**	**86 675**
Revenus financiers	232	55
Charges d'intérêts nettes	-20 592	-19 275
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 674	-6 216
Autres charges financières	-70	-96

1.A. COMPTE DE RÉSULTATS *(en milliers d'EUR) (suite)*	31.03.2021	31.03.2020
Résultat financier	**-17 757**	**-25 533**
Résultat avant impôts	**63 835**	**61 142**
Impôts	-2 399	-3 044
Résultat net	**61 436**	**58 098**
Attribuable aux :		
Actionnaires du Groupe	61 436	58 098
Intérêts minoritaires		
Commentaire :		
Résultat EPRA (part du groupe)[1]	**62 908**	**69 199**
Résultat sur portefeuille	-4 146	-4 884
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 674	-6 216

RÉSULTAT PAR ACTION	31.03.2021	31.03.2020
Nombre d'actions ordinaires en circulation	12 665 763	12 630 414
Nombre moyen pondéré d'actions	12 652 011	12 359 942
Bénéfice net par action ordinaire (en €) [2]	4,86	4,70
Bénéfice net dilué par action (en €)	4,86	4,70

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

1.B. APERÇU DU RÉSULTAT GLOBAL *(en milliers d'EUR)*	31.03.2021	31.03.2020
Résultat net	61 436	58 098
Autres éléments du résultat global récupérables du compte de résultats :		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypo-thétique des immeubles de placement	0	-154
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	1 233	511
RÉSULTAT GLOBAL	**62 669**	**58 455**

2. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS *(en milliers €)*	31.03.2021	31.03.2020
Immobilisations	**1 728 673**	**1 672 128**
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	1 553	1 142
Immeubles de placement [3]	1 717 245	1 661 753
Autres immobilisations corporelles	6 426	6 545
Immobilisations financières		
Créances de location-financement	1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations	2 418	1 658
Impôts différés	2 413	1 653
Autres	5	5
Actifs circulants	**34 335**	**113 008**
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	7 931	1 791
Créances commerciales	6 837	5 686
Créances fiscales et autres actifs circulants	13 328	5 690
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 681	98 082
Comptes de régularisation	2 558	1 759
TOTAL DES ACTIFS	**1 763 008**	**1 785 136**

3 Y compris les immobilisations en cours de construction selon la norme IAS 40 amendée

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS *(en milliers €)*	31.03.21	31.03.20
Capitaux propres	**808 223**	**798 987**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	**808 223**	**798 987**
Capital	276 526	275 768
Primes d'émission	316 792	315 410
Réserves	153 469	149 711
Résultat net de l'exercice	61 436	58 098
Intérêts minoritaires		
Passifs	**954 785**	**986 149**
Passifs non courants	790 333	833 751
Provisions		
Dettes financières non courantes	765 117	804 793
Établissements de crédit	587 324	642 707
Location-financement à long terme	2 706	2 870
Obligations	175 087	159 217
Autres passifs non courants financiers	25 216	28 957
Passifs courants	164 452	152 399
Dettes financières courantes	129 680	126 993
Établissements de crédit	99 683	126 993
Obligations	29 997	0
Location-financement à court terme	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	24 352	15 385
Exit tax	399	959
Autres	23 953	14 426
Autres passifs courants	705	815
Comptes de régularisation	9 715	9 206
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1 763 008**	**1 785 136**

TAUX D'ENDETTEMENT	31.03.21	31.03.20
Taux d'endettement [4]	52,18%	53,10%

4 Le taux d'endettement se calcule comme suit : passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux 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 ».	Permet de distinguer le résultat financier réalisé du résultat financier non réalisé.
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 place-ment, hors juste valeur des instru-ments 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 D'EXPLOITATION

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	85 737	91 559
Résultat locatif net (B)	100 402	107 614
Marge d'exploitation (A/B)	**85,39%**	**85,08%**

RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS)

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat financier (A)	-17 757	-25 533
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	2 674	-6 216
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	**-20 430**	**-19 317**

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	825	597
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	-5 963	-5 183
Autre résultat sur portefeuille (D)	992	-298
Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)	**-4 146**	**-4 884**

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN PONDÉRÉ

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Charges d'intérêts nets (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	20 592	19 275
Autres charges de dettes (B)*	1 152	1 337
Dette financière moyenne pondérée sur la période (C)**	935 024	839 839
Charge d'intérêt moyenne pondérée de la dette (A-B)/C	**2,08%**	**2,13%**

* 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 1,0481

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (VALEUR D'INVESTISSEMENT) HORS DIVIDENDE HORS JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS

(en milliers €)	31.03.2021	31.03.2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (A)	808 223	798 987
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B)	-63 203	-57 187
Juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie (C)	-25 678	-29 584
Dividende brut présupposé (D)	55 729	55 574
Nombre d'actions ordinaires en circulation (E)	12 665 763	12 665 763
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors juste va-leur des instruments de couverture autorisés ((A-B-C-D)/E)	**66,43**	**65,55**

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.

Résultat EPRA	31.03.2021 EUR/1000	31.03.2020 EUR/1000
Résultat net IFRS (part du Groupe)	**61 436**	**58 098**
Ajustements pour le calcul du résultat EPRA		
À exclure :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 963	-5 183
Autre résultat sur portefeuille	992	-298
Résultat de la vente d'immeubles de placement	825	597
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 674	-6 216
Ajustements pour intérêts minoritaires		
Résultat EPRA (part du Groupe)	**62 908**	**69 199**
Résultat EPRA dilué (en €)		
Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)	**4,97**	**5,60**
Résultat EPRA dilué par action (en €)		

Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA	31.03.2021 EUR/1000	31.03.2020 EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (part du Groupe) d'après les comptes annuels	**808 223**	**798 987**
Actif Net (EUR/action) (part du Groupe)	**63,81**	**63,26**
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	808 223	798 987
À exclure :		
Juste valeur des instruments financiers	-25 678	-28 957
Impôts différés		
goodwill selon l'état de la situation financière IFRS		
Immobilisations incorporelles	/	/
À ajouter :		
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	/	/
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste va-leur	/	/
Droits de mutation	/	/
VAN EPRA (part du Groupe)	**833 901**	**827 944**
VAN EPRA (EUR/action) (part du Groupe)	**65,84**	**65,55**

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	31.03.2021 EUR/1000	31.03.2020 EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (part du Groupe) d'après les comptes annuels	**808 223**	**798 987**
Actif Net (EUR/action) (part du Groupe)	**63,81**	**63,26**
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes con-vertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
À exclure :		
Juste valeur des instruments financiers	-25 678	-28 957
Impôts différés	2 413	1 653
goodwill selon le bilan	0	/
Immobilisations incorporelles	/	/
À ajouter :		
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	/	/
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0
Droits de mutation	72 349	57 383
EPRA NRV (part du Groupe)	**903 837**	**883 674**
EPRA NRV (EUR/action) (part du Groupe)	**71,36**	**69,96**

EPRA Net Tangible Assets (NTA)	31.03.2021 EUR/1000	31.03.2020 EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (part du Groupe) d'après les comptes annuels	**808 223**	**798 987**
Actif Net (EUR/action) (part du Groupe)	**63,81**	**63,26**
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes con-vertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
À exclure :		
Juste valeur des instruments financiers	-25 678	-28 957
Impôts différés	2 413	2 413
goodwill selon le bilan	0	
Immobilisations incorporelles	1 553	1 142
À ajouter :		
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	/	/
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste valeur		0
Droits de mutation		
EPRA NTA (part du Groupe)	**829 935**	**824 389**
EPRA NTA (EUR/action) (part du Groupe)	**65,53**	**65,27**

EPRA Net Disposal Value (NDV)	31.03.2021 EUR/1000	31.03.2020 EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (part du Groupe) d'après les comptes annuels	**808 223**	**798 987**
Actif Net (EUR/action) (part du Groupe)	**63,81**	**63,26**
Valeur intrinsèque diluée après effet de la levée d'options, de dettes con-vertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
À exclure :		
Juste valeur des instruments financiers	/	/
Impôts différés	/	/
goodwill selon le bilan	0	
Immobilisations incorporelles	/	/
À ajouter :		
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	-35 553	-4 328
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	/	/
Droits de mutation	/	/
EPRA NDV (part du Groupe)	**772 670**	**794 658**
EPRA NDV (EUR/action) (part du Groupe)	**61,00**	**62,92**

Valeur de l'Actif Net réévalué EPRA Triple Net (part du Groupe)	31.03.2021 EUR/1000	31.03.2020 EUR/1000
VAN EPRA (part du Groupe)	**833 901**	**827 944**
À ajouter :		
Juste valeur des instruments financiers	-25 678	-28 957
Différence entre la valeur nominale et la juste valeur des dettes financières	-35 553	-4 328
Impôts différés	2 413	1 653
Valeur de l'Actif Net réévalué EPRA Triple Net (part du Groupe)	**775 083**	**796 311**
VANNN EPRA (EUR/action) (part du Groupe)	**61,20**	**63,05**

Rendement Initial Net EPRA		EUR/1000	EUR/1000
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs des-tinés à la vente)		1 717 245	1 661 753
Frais de transaction		72 151	57 367
Valeur d'investissement		1 789 397	1 719 120
Immobilisations corporelles en cours		28 348	13 804
Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location	B	1 761 049	1 705 316
Revenus locatifs bruts annualisés		116 149	114 372
Charges immobilières (EPRA)		-2 642	-2 339
Loyer à payer sur les actifs loués et les frais de location		-207	-210
Récupération des charges locatives et des taxes par les locataires sur les immeubles loués		10 599	12 124
Charges locatives sur les immeubles loués, assumées par les locataires		-12 167	-13 505
Charges et taxes sur les immeubles non loués		-867	-748
Revenus locatifs nets annualisés	A	**113 507**	**112 033**
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers			
Loyer net annualisé ajusté	C	**113 507**	**112 033**
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	A/B	**6,45%**	**6,57%**
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	C/B	**6,45%**	**6,57%**

Vide locatif EPRA	31.03.2021 EUR/1000	31.03.2020 EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées	3 157	2 054
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille	117 126	114 372
Vide locatif EPRA	**2,70%**	**1,80%**

Ratio de coûts EPRA		31.03.2021 EUR/1000	31.03.2020 EUR/1000
Frais généraux		6 123	5 593
Réductions de valeur sur créances commerciales		2 149	247
Loyer à payer sur terrains loués		207	210
Charges immobilières		6 877	9 052
Diminués de :			
Loyer à payer sur terrains loués		-207	-210
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	A	**15 149**	**14 891**
Charges et taxes sur les immeubles non loués	B	-477	-564
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	C	**14 672**	**14 327**
Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués	D	102 397	107 700

		%	%
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	A/D	**14,79%**	**13,83%**
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif exclus)	C/D	**14,33%**	**13,30%**

À 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 variant entre 500 m² et 3 000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1000 m².

Au 31 mars 2021, Retail Estates sa détient en portefeuille 992 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 153 448 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Au 31 mars 2021, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,07 %, contre 97,92 % au 31 mars 2021.
Au 31 mars 2021, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 717,25 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique.

DECLARATIONS PREVISIONNELLES

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 25 mai 2021

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