



RETAIL ESTATES



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Informations réglementées

Ternat, le 4 septembre 2020, 17h40

**DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – MISE À JOUR
COVID 19 (CORONAVIRUS)**

PREMIER TRIMESTRE 2020-2021¹ (CLÔTURÉ LE 30.06.2020))

**LE RÉSULTAT EPRA² DU PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2020-2021 S'ÉLÈVE
À 12,45 MILLIONS D'EUROS. IMPACT COVID LIMITÉ À MOINS DE 5% DES LOYERS
ANNUELS CONTRACTUELS**

**LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER S'ÉLÈVE À 1 732,38 MILLIONS
D'EUROS EN DATE DU 30 JUIN 2020**

REPRISE DES PAIEMENTS DE LOYERS À PARTIR DE JUIN 2020

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

² Le résultat EPRA est calculé comme suit : résultat net hors variations de la juste valeur des immeubles de placement, à l'exclusion du résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement et hors variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

COVID 19 (CORONAVIRUS) – MISE À JOUR

Après la procédure réussite des accords financiers conclus sur le loyer dû pendant la période de fermeture obligatoire en Belgique en raison des problèmes de liquidité chez ses locataires, Retail Estates constate que les transactions de paiement se sont rétablies depuis le 1er juin 2020. 98% des loyers facturés pour la période juin-août ont été encaissés à ce jour (hors Brantano, voir ci-dessous). Tous les locataires en Belgique ont payé de facto tous les loyers à l'exception d'un mois de loyer en moyenne, qui ont été remis. L'impact COVID a été limité à 4,81% des loyers annuels contractuels. Aucun accord financier relatif à la période postérieure au 30 juin 2020 n'a été conclu.

Les informations des locataires du segment de l'ameublement (41% du portefeuille) montrent une augmentation sans précédent du chiffre d'affaires en raison du changement de comportement des consommateurs dans tout le Benelux. À la suite au confinement, les consommateurs semblent avoir développé un intérêt accru pour l'ameublement de leur maison. Dans les autres secteurs, le shopping fonctionnel (runshopping) semble conduire à des augmentations inattendues du chiffre d'affaires. Des économies significatives ont été réalisées sur les dépenses techniques et commerciales au premier trimestre. Ces économies de coûts ont permis de maintenir la marge opérationnelle au niveau des périodes précédentes. Ces économies se poursuivront largement au deuxième trimestre.

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU PREMIER TRIMESTRE 2020-2021

1.1 REVENUS LOCATIFS ET TAUX D'OCCUPATION¹

Le résultat locatif net du premier trimestre de l'exercice s'élève à 21,34 millions d'euros, ce qui représente une baisse de 16,75 % par rapport au trimestre comparable de l'exercice 2019-2020. La baisse s'explique par les remises octroyées dans le cadre de la COVID 19 (-5,65 millions d'euros) d'une part, et par la constitution de la provision pour créances douteuses (-1,90 millions d'euros), d'autre part. En outre, l'on constate également une augmentation des loyers par rapport à l'an dernier (+2,96 millions d'euros) en raison des nouveaux investissements de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Il faut attirer l'attention sur les revenus locatifs supplémentaires s'élevant à 5 millions d'euros sur une base annuelle résultant des nouveaux investissements (voir infra).

Le taux d'occupation du portefeuille total au 30 juin 2020 est de 97,46 % par rapport à 97,92 % au 31 mars 2020.

1.2 JUSTE VALEUR² DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 juin 2020 s'élève à 1 732,38 millions d'euros, et progresse donc de 70,62 millions d'euros (+4,25 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2020 (1 661,75 millions d'euros). Cet effet résulte des investissements et des désinvestissements du premier trimestre et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Il y a une dépréciation limitée de la juste valeur du portefeuille immobilier (-0,43%) à cause de la variation résultant de la correction covid 19 (-0,13%) d'une part et de la dépréciation des frais de transaction lors de l'évaluation initiale pour l'acquisition des parcs commerciaux à Den Bosch et Maastricht d'autre part.

Aucune dépréciation linéaire générale n'a été enregistrée sur le portefeuille, seulement des ajustements locatifs de 1 à 9 mois pour des locataires de vêtements et chaussures spécifiques. Aux Pays-Bas, les dépréciations concernent principalement 2 parcs commerciaux plus petits dans une zone d'attraction (plus limitée) locale.

¹ Le taux d'occupation correspond à la superficie des surfaces de vente effectivement louée par rapport à la superficie des surfaces de vente en portefeuille, exprimée en m².

² Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle qu'établie par un expert immobilier indépendant et dont les frais hypothétiques de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous les IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport de gestion 2019-2020).

En ce qui concerne l'évaluation de nos experts immobiliers, nous constatons que les évaluations en date du 30 juin 2020, comme celles du 31 mars 2020, ont été réalisées sur la base d'une « incertitude significative dans l'évaluation ».

Il est impossible de prévoir comment ces évaluations évolueront au cours des prochains trimestres. Nous prévoyons que le taux d'occupation actuellement limité dans le secteur pourrait augmenter, ce qui exercerait une pression sur les loyers. En effet, il n'est pas certain que les clients, notamment dans le segment de la mode, puissent trouver un financement suffisant pour louer et aménager des immeubles inoccupés. Tous ces facteurs peuvent avoir une influence négative sur les évaluations, ce qui impactera inévitablement le taux d'endettement.

1.3 INVESTISSEMENTS – PARCS COMMERCIAUX

Pays-Bas

ACHAT DU PARC COMMERCIAL « DE BOSSCHE BOULEVARD »

Le 7 avril 2020, Retail Estates a acquis le parc commercial « De Bossche Boulevard », situé à 's-Hertogenbosch (Pays-Bas – province du Brabant-Septentrional). Ce parc commercial couvre une surface d'environ 50 000 m² et jouit d'une attractivité régionale dans une zone qui compte environ 960 000 habitants à 20 minutes de voiture. La ville de 's-Hertogenbosch proprement dite compte 154 000 habitants et représente le groupe de clients le plus important. La zone de chalandise est située au milieu du triangle Breda-Utrecht-Eindhoven. Cette région constitue, avec la Randstad et la province du Limbourg, la zone où Retail Estates concentre ses investissements, en raison du pouvoir d'achat élevé et des performances économiques de la région. « De Bossche Boulevard » 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.

Il s'agit d'un parc commercial de la dernière génération, pouvant accueillir non seulement des commerces de détail volumineux, mais également des magasins d'électroménager, d'articles de sport et d'articles pour bébé. Le loyer net s'élève à 4,53 millions d'euros, ce qui représente un revenu locatif moyen de 93 euros par m². Ce montant est inférieur à la moyenne nationale et aux autres parcs commerciaux de Retail Estates aux Pays-Bas.

L'investissement s'élève à 68,70 millions d'euros et la juste valeur 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 clôturée fin décembre 2019.

ACHAT DU PARC COMMERCIAL BELVEDERE A MAASTRICHT (PAYS-BAS, PROVINCE DE LIMBOURG)

Le 13 février 2020, Retail Estates a conclu un accord en vue de l'achat du parc commercial Belvédère (phase 1) construit à Maastricht. Le complexe comprend une surface commerciale de 7 850 m², distribuée en cinq 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). Le 2 juin dernier, Retail Estates a acquis les bâtiments. Des baux ont été conclus avec les locataires pour une durée de 10 ans, avec option de les renouveler pour des périodes de 5 ans. 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. Maastricht est la capitale de la province néerlandaise de Limbourg et est connue comme l'une des meilleures zones commerciales des Pays-Bas en ce qui concerne le commerce de détail, car elle attire des clients provenant d'au-delà des frontières néerlandaises grâce à son centre historique. La ville elle-même compte environ 121 000 habitants et fait partie de la région prospère qui s'étend d'Amsterdam jusqu'au sud des Pays-Bas en passant par le « Randstad », dans laquelle Retail Estates concentre ses investissements. La création du parc commercial Belvédère s'inscrit dans le cadre du plan de développement urbain Belvédère, qui voit la ville de Maastricht procéder à la reconversion d'environ 300 ha de zones industrielles abandonnées.

Dans le cadre de ce même plan, un bâtiment important du patrimoine industriel de la ville, l'usine Sphinx, avait déjà été transformé en nouveau quartier laissant une place au commerce de détail sous la forme d'une filiale de Loods 5, un grand magasin d'aménagement intérieur. Le parc commercial Belvédère, par contre, est érigé sur une nouvelle zone d'entreprises créée suite à la démolition d'immeubles industriels. La ville de Maastricht est l'une des dernières villes néerlandaises ayant autorisé la construction d'un parc commercial destiné au commerce de détail à grande échelle. Pour Retail Estates, cette acquisition constitue une véritable opportunité qui portera à 17 le nombre total de ses parcs commerciaux aux Pays-Bas. Le développement de ce nouveau complexe au parc commercial Belvédère a été réalisé par K&F Ontwikkeling BV, qui fait partie du groupe K&F et qui appartient à M. J.J. Krimpenfort. Ce promoteur est devenu une référence sur le marché du commerce de détail périphérique aux Pays-Bas après avoir développé le réseau commercial de Carpetright, faisant de cet acteur local un acteur au niveau national. Au cours des 20 dernières années, il a élargi ses activités à la promotion immobilière et au conseil aux commerçants nationaux.

1.4 DÉINVESTISSEMENTS

Au cours du dernier trimestre, 1 magasin à Ninove a été vendu à un investisseur privé. Une plus-value de 0,32 million d'euros a été comptabilisée par rapport à la juste valeur.

1.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

GROUPE FNG

Le 8 juillet 2020, la procédure de réorganisation judiciaire a été ouverte pour les activités commerciales du groupe FNG. En conséquence de plusieurs éléments, dont l'apparition du virus COVID-19, la faillite de plusieurs sociétés belges du groupe FNG a été prononcée plus tôt que prévue (notamment le 3 août 2020). Aujourd'hui, le pouvoir décisionnel sur les activités commerciales de FNG reste encore quelques semaines en mains des curateurs. Au mois de juillet 2020, le groupe FNG a correctement payé tous les loyers. Il est encore trop tôt pour formuler des prédictions en ce qui concerne d'éventuelles relocations des immeubles commerciaux qui étaient loués à ces sociétés puisque les curateurs essaient en premier lieu de vendre une grande partie des activités commerciales à une ou plusieurs parties. À ce jour, Retail Estates a été informée par les curateurs du transfert de 7 fonds de commerce au groupe Deichmann (Van Haren), avec effet au 1er octobre 2020. Les 7 baux commerciaux transférés représentent des revenus locatifs de 0,84 million d'euros. Les baux commerciaux ont été transférés sous les mêmes conditions qu'auparavant.

Au moment de la déclaration de faillite, Brantano et ses sociétés liées étaient locataires de 26 magasins représentant au total des revenus locatifs de 3,2 millions d'euros.

La procédure LCE de Maxitoys Belgium SA a donné lieu à la reprise de 5 magasins du portefeuille de Retail Estates par le groupe français King Jouet aux mêmes conditions de location qu'avant. Seul un magasin n'a pas été repris et le bail devrait être résilié par les curateurs d'ici le 31 décembre. La perte potentielle de revenus locatifs s'élève à 0,11 million d'euros sur une base annuelle.

La procédure LCE d'E5-mode a été clôturée avec succès par la poursuite de toutes les activités, et une réduction significative de la dette a été réalisée. Retail Estates n'a pas subi de perte.

2. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2020

2.1 RÉSULTAT EPRA ET RÉSULTAT NET

Le résultat EPRA s'élevait au 30 juin 2020 à 12,45 millions d'euros contre 16,25 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2019-2020. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2020, soit 12 630 414. Le résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 0,99 euro au 30 juin 2020, contre 1,41 euro au 30 juin 2019 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions de l'époque, à savoir 11 545 037).

Le résultat net au 30 juin 2020 s'élève à 1,67 million d'euros et comprend le résultat EPRA (12,45 millions d'euros), la variation de la juste valeur des immeubles de placement (-7,61 millions d'euros, voir supra), le résultat sur vente (0,29 million d'euros, voir supra) et la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-3,46 millions d'euros). Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Retail Estates a mis en place des couvertures (appelées « couvertures de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe. Il s'agit d'un poste non réalisé et non cash.

2.2 COÛT MOYEN PONDÉRÉ DES INTÉRÊTS¹

Le taux moyen pondéré des intérêts au 30 juin 2020 est de 2,05 %, comparé à 2,13 % au 31 mars 2020 et à 2,20 % au 30 juin 2019, et découle de la composition modifiée du portefeuille de crédits suite à des rééchelonnements de crédits de l'exercice écoulé d'une part, et à la souscription de nouveaux crédits d'autre part. Retail Estates combine des crédits bilatéraux auprès de divers partenaires bancaires et des placements privés d'obligations pour des investisseurs institutionnels, ainsi qu'un papier commercial intégralement couvert par des lignes de back-up. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 4,4 ans.

2.3 DONNÉES PAR ACTION

	30.06.2020	31.03.2020
Nombre d'actions en circulation	12.630.414	12.630.414
Nombre moyen pondéré d'actions	12.630.414	12.630.414
Valeur de l'actif net par action IFRS ²	63,39	63,26
EPRA VAN ³	65,96	65,55
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	65,34	65,69
	30.06.2020	30.06.20219
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	0,99	1,41
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	0,99	1,29

1 Les frais d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture), divisés par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question.

2 Cette valeur de l'actif net au 30 juin 2020 inclut déjà la distribution des dividendes pour l'exercice 2019-2020 et comprend le résultat du dividende du premier trimestre de l'exercice 2020-2021.

3 La VAN EPRA est calculée comme suit : les fonds propres (à l'exclusion de la juste valeur des instruments de couverture autorisés) divisés par le nombre d'actions.

2.4 TAUX D'ENDETTEMENT

Au 30 juin 2020, le taux d'endettement s'élève à 53,68 %, par rapport à 53,10 % au 31 mars 2020. L'augmentation du taux d'endettement a été limitée car les lignes de crédit destinées à financer les acquisitions de « De Bossche Boulevard » et de « Belvédère Maastricht » (voir ci-dessus) avaient déjà été utilisées avant le 31 mars 2020.

3. PERSPECTIVES

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, ni sur les variations de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action étant sensible aux éléments précités, celle-ci est aussi incertaine.

La prévision de dividende est maintenue à 4,40 euros bruts par action. Le faible ratio de distribution des derniers exercices signifie actuellement que les loyers nets devraient diminuer considérablement en raison de la crise Covid-19 (de plus de 15 %) avant qu'on doive réduire ce niveau de dividende. Cela semble à ce jour peu probable, mais ce risque n'est pas à exclure.

4. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats semestriels de l'exercice 2020-2021

20 novembre 2020

Publication des résultats annuels de l'exercice 2020-2021

14 mai 2021

À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

La société immobilière réglementée publique Retail Estates SA est une société 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 30 juin 2020, Retail Estates SA détient en portefeuille 1.004 immeubles, pour une surface commerciale de 1 .194.788m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 30 juin 2020 est de 97,46 % par rapport à 97,92 % au 31 mars 2020. Au 30 juin 2020, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.732,38 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 4 septembre 2020

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates SA

Pour tout renseignement complémentaire

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

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

RETAIL ESTATES NV
SIR publique de droit belge
Industrielaan 6 B-1740 Ternat • RPM Bruxelles
VAT BE 0434 797 847 • T: +32 2 568 10 20
info@retailestates.com • www.retailestates.com



IN RETAIL
WE TRUST