

Rapport financier semestriel



#22/23



IN RETAIL WE TRUST

In retail we trust

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.

L'objectif principal de Retail Estates sa sur le long terme est de constituer, de gérer et d'étendre un portefeuille de surfaces de vente situées en périphérie qui, par leur emplacement, ainsi que la qualité et la diversification des locataires, assurent une croissance constante à long terme. La croissance souhaitée concerne tout autant la valeur du patrimoine que les revenus générés par location.

4

CHIFFRES CLÉS



6

RAPPORT DE GESTION



14

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



46

RAPPORT RELATIF À L'ACTION



52

RAPPORT IMMOBILIER

62

DIVERS

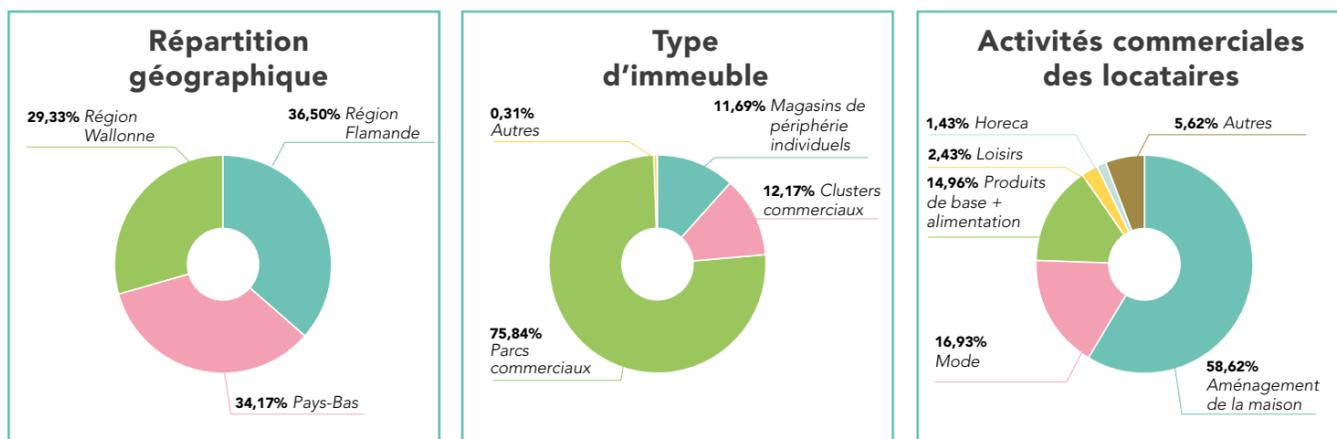


77

INFORMATION UTILES



22/23 1^{er} semestre



Chiffres clés

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30.09.22	31.03.22
Nombre d'immeubles	1 002	987
Total surface locative en m ²	1 186 521	1 177 577
Juste valeur estimée (en EUR)	1 817 160 000	1 759 879 000
Valeur d'investissement estimée (en EUR)	1 894 556 000	1 833 757 000
Loyer moyen par m ²	109,51	104,14
Taux d'occupation	97,37%	97,83%

DONNÉES DU BILAN	30.09.22	31.03.22
Capitaux propres	1 022 157 000	920 980 000
Taux d'endettement (Législation SIR, max. 65%)*	47,54%	49,15%

RÉSULTATS	30.09.22	31.03.22
Résultat locatif net	60 622 000	57 385 000
Résultat immobilier	59 646 000	56 354 000
Frais immobiliers	-5 622 000	-4 694 000
Frais généraux et autres charges et revenus et d'exploitation	-3 792 000	-3 103 000
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	50 232 000	48 558 000
Résultat sur portefeuille	22 697 000	3 165 000
Résultat d'exploitation	72 929 000	51 723 000
Résultat financier	34 911 000	-5 800 000
Résultat net	106 013 000	44 218 000
Résultat EPRA	39 060 000	37 426 000

DONNÉES PAR ACTION	30.09.22	31.03.22
Nombre d'actions	14 085 827	13 226 452
Nombre d'actions donnant droit aux dividendes	14 085 827	13 226 452
Valeur de l'actif net (VAN) par action IFRS	72,57	69,63
EPRA NTA	67,97	68,46
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés	71,69	69,67
Cours de clôture	57,00	73,90
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	-21,45%	6,13%

	30.09.22	30.09.21
Résultat EPRA par action	2,84	2,95

* L'A.R. du 13 juillet 2014 (le "A.R. SIR"), modifié par l'A.R. du 23 avril 2018 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la "Loi SIR"), modifié par l'A.R. du 18 avril 2022.

Rapport de gestion



Rapport de gestion



1. Introduction

Généralités

Retail Estates sa compte parmi les principales sociétés immobilières belges spécialisées dans les surfaces commerciales situées en périphérie des villes. Son portefeuille immobilier est composé de 1.002 immeubles sis en Belgique et aux Pays-Bas, pour une surface commerciale totale de 1.186.521 m² et une juste valeur de 1.817,16 millions d'euros.

Retail Estates sa est cotée en bourse (Euronext Brussels et Amsterdam). Au 30 septembre 2022, sa capitalisation boursière s'élève à 802,89 millions d'euros.

Gestion des risques

Bien que la direction tente de les réduire au minimum absolu, il y a lieu de tenir compte d'un certain nombre de facteurs de risque. Les risques sont exposés au chapitre « Gestion des risques » du rapport annuel 2021-2022.

2 Rapport d'activités du premier semestre 2022-2023, clôturé au 30 septembre 2022

Revenus locatifs et taux d'occupation

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

Juste valeur¹ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 septembre 2022 s'élève à 1.817,16 millions d'euros, et progresse donc de 57,28 millions d'euros (3,25 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2022 (1.759,88 millions d'euros). Cet effet résulte des investissements et des désinvestissements (notamment l'achat d'une participation de 90% dans le parc commercial Tref Center à Venlo (voir ci-dessous) pour un montant de 35,71 millions d'euros) du premier semestre et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 22,57 millions d'euros, ce qui s'explique principalement par une hausse de la valeur du portefeuille immobilier à hauteur de 27,67 millions d'euros. Les experts immobiliers estiment à 6,77 % le rendement locatif (par rapport à la valeur d'investissement) de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

Au 30 septembre 2022, le portefeuille immobilier est constitué de 1.002 immeubles, pour une surface locative de 1.186.521 m².

Investissements² - parcs commerciaux

En date du 4 juillet 2022, Retail Estates a réalisé un investissement à concurrence de 35,71 millions d'euros dans l'acquisition d'une part de 90 % dans le parc commercial Tref Center à Venlo (Pays-Bas, province de Limbourg). Cet investissement a été réalisé en collaboration avec l'investisseur immobilier néerlandais

Westpoort Vastgoed, qui a en même temps acquis une part de 10 %. La part de Retail Estates dans la transaction s'élève à 35,71 millions d'euros et rapporte 2,52 millions d'euros de revenus locatifs, ce qui représente un rendement initial d'environ 7 %. Selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield, la valeur d'investissement de la part de Retail Estates s'élève à 35,5 millions d'euros, et la juste valeur, à 32,83 millions d'euros.

Le parc commercial Tref Center est développé autour du Tref Box, un hypermarché qui n'est pas inclus dans la transaction. Il s'agit d'une combinaison de commerçants du secteur alimentaire et non alimentaire rare aux Pays-Bas, semblable à ce que l'on trouve souvent au Royaume-Uni. Le parc commercial compte 19 immeubles commerciaux ayant une superficie de 31.295 m² et comprenant une station-service. Les principaux locataires sont Lidl, Pets Place, Basic Fit, KFC, Kwantum, Leen Bakker, Jysk, Bever Sport (AS Adventure) et Beter Bed. Le parc commercial est présent dans la région de Venlo depuis environ 50 ans, avec une zone de chalandise s'étendant de Venlo (100 000 habitants) à la frontière allemande. Venlo est la deuxième ville de la province du Limbourg, après Maastricht. Retail Estates a déjà investi dans cette région, notamment à Maastricht et à Heerlen.

Immobilisations corporelles en cours

Au 30 septembre 2022, le montant total des immobilisations corporelles en cours s'élève à 16,92 millions d'euros. Nous distinguons 5 types d'immobilisations corporelles en cours. Les positions foncières spéculatives sont des terrains résiduels de portefeuilles existants qui sont conservés pour une promotion éventuelle ou pour être vendus ultérieurement si aucune promotion n'est possible. Les quatre autres types sont les immobilisations corporelles en phase de prospection, les immobilisations corporelles en cours en pré-développement, les immobilisations corporelles en cours d'exécution et les immobilisations en cours spécifiquement liées à la durabilité.

¹ 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 conformément à la norme IFRS13. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport annuel 2021-2022).

² Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement estimées par les experts immobiliers.

Au 30 septembre 2022, les positions foncières spéculatives s'élevaient à 1,57 million d'euros, les immobilisations corporelles en phase de prospection, à 9,21 millions d'euros, les immobilisations corporelles en cours en pré-développement, à 5,22 million d'euros, les immobilisations corporelles en cours d'exécution, à 0,72 million d'euros, et les immobilisations corporelles en cours spécifiquement liées à la durabilité s'élevaient à 0,21 million d'euros.

A. Immobilisations corporelles en cours - prospection – aperçu des principaux projets en phase de prospection

- En 2014, Retail Estates a acquis le parc commercial de 14 magasins à **Wetteren** sur une surface commerciale brute de 10.423 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 0,44 million d'euros. L'investissement dans cette extension est estimé à 3,6 millions d'euros.

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

- À **Wilrijk**, un site existant est transformé en 1 magasin et 3 unités PME. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 2,3 millions d'euros. La date de réalisation attendue est fin 2023.

- À **Munkzwalm**, un site existant sera reconverti, avec 4 magasins et 4 unités PME. L'investissement attendu s'élève à 6,70 millions d'euros. La réalisation est prévue pour le deuxième trimestre de 2024.

- À **Eupen**, un magasin existant est transformé en un nouveau magasin avec 5 unités PME. L'investissement attendu s'élève à 1,11 million d'euros. La réalisation est prévue pour fin 2023.

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

- Dans le parc commercial de **Heerlen**, des consultations avec les locataires sont en cours sur les modalités de mise en œuvre de la modernisation de l'ensemble de la façade. L'investissement supplémentaire attendu s'élève à 5 millions d'euros. La réalisation est prévue dans un délai d'un an à compter de l'obtention de l'accord des locataires.

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

- Un nouvel espace commercial sera construit à côté du bâtiment existant à **Halle**. L'investissement attendu s'élève à 1,75 million d'euros. Les permis requis pour ce développement ont été obtenus. La réalisation de ce projet implique la construction de plusieurs appartements. Étant donné que cela n'entre pas dans le champ d'action de Retail Estates, nous avons mis en place une collaboration avec un promoteur immobilier qui peut développer cette partie du projet pour son propre compte. La réalisation est prévue pour la mi-2023.

D. Réception d'immobilisations corporelles en cours

Dans le cadre de la stratégie CSR, Retail Estates investit dans la réalisation d'une installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de différents parcs commerciaux, en Belgique comme aux Pays-Bas. Au cours du dernier semestre, des panneaux solaires d'une puissance de 1.604 kWc ont été mis en service à Heerlen et Roosendaal. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 1.338 MWh d'énergie verte. Cet investissement s'élève à 1,12 million d'euros. Retail Estates recevra une compensation annuelle de ce chef.

Désinvestissements

Au cours du dernier semestre, 3 immeubles commerciaux ont été vendus. Le produit net de la vente s'élevait à 4 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 3,72 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 0,6 millions d'euros op à la date de vente. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,29 million d'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 3,75 ans. Dans le cadre du financement de ses activités, Retail Estates dispose depuis septembre 2017 (élargi en octobre 2018) d'un programme 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 30 septembre 2022, 42 millions d'euros de ce programme de papier commercial ont été inclus.

Au 30 septembre 2022, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,02 %, contre 1,95 % au 31 mars 2022 (voir rapport annuel 2021-2022).

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 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.

Pour plus d'informations sur le financement, voir le chapitre « dettes financières courantes et non courantes » du rapport financier semestriel.



“ 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 et répond aux exigences de durabilité.. ”

Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Le 10 juin 2022, Retail Estates a procédé avec succès à l'offre de 859.375 nouvelles actions par le biais d'un placement privé accéléré avec constitution d'un carnet d'ordres (accelerated bookbuild) et le capital a été

augmenté de 54.154.000 euros (déduction faite des coûts liés à l'augmentation de capital). Suite à cette augmentation de capital, 859.375 actions ont été émises, portant le nombre total d'actions au 30 septembre 2022 à 14.085.827, le capital social à 308.515.000 euros en les primes d'émission à 59 207 000 euros.³

technologique intégré (S/4HANA), qui entraîne des coûts informatiques supplémentaires. Les frais généraux de la société s'élèvent à 3,79 millions d'euros, soit une hausse de 0,69 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Après déduction des frais généraux, Retail Estates a atteint un résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille de 50,23 millions d'euros. La marge d'exploitation s'élève à 82,86 %.

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

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

Le **résultat financier** (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à -9,34 millions d'euros. Les charges d'intérêt nettes s'élèvent à -9,40 millions d'euros, soit une baisse de 0,06 million d'euros par rapport à l'an dernier. Le taux d'intérêt moyen est resté stable à 2,02 % par rapport au 30 septembre 2021 à 2,02 %. La hausse du résultat financier, y compris les variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers de -5.8 millions d'euros à 34.91 millions d'euros résulte également de

la modification de la juste valeur des swaps qui ne se définissent pas comme un flux de trésorerie (variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers). Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash.

Le **résultat EPRA** s'élève au 30 septembre 2022 à 39,06 millions d'euros contre 37,43 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2021-2022. Cela représente par action, pour le premier semestre, un bénéfice EPRA de 2,84 euros (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) par rapport à 2,95 euros au 30 septembre 2021 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

Le **résultat net** (part du Groupe) du premier semestre s'élève à 106,01 millions d'euros et se compose du

résultat EPRA de 39,06 millions d'euros, du résultat sur portefeuille de 22,70 millions d'euros et des variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers à concurrence de 44,26 millions d'euros.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (les immobilisations corporelles en cours incluses) est de 1.817,16 millions d'euros au 30 septembre 2022, contre 1.759,88 millions d'euros au 31 mars 2022. Au 30 septembre 2022, la **EPRA NTA** (valeur de l'actif corporel net) de l'action s'élève à 67,97 euros. Au 31 mars 2022, la EPRA NTA était de 68,46 euros.

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

3. Analyse des résultats

Résultats semestriels au 30 septembre 2022 : Le résultat EPRA du Groupe⁴ augmente de 4,36 % par rapport au 30 septembre 2021 - la juste valeur du portefeuille immobilier augmente à 1.817,16 millions d'euros.

Au 30 septembre 2022, le **résultat EPRA** (c'est-à-dire le résultat net sans le résultat sur le portefeuille et sans les évolutions de la juste valeur de l'actif et du passif financiers) était de 39,06 millions d'euros, soit une hausse de 4,36 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

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

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

Les **frais immobiliers** s'élèvent à 5,62 millions d'euros, contre 4,69 millions d'euros pour l'exercice précédent, une hausse de 0,93 million d'euros s'explique principalement par une augmentation des frais de gestion immobilière et des frais techniques de 0,40 million d'euros et 0,25 million d'euros respectivement. L'augmentation des frais techniques peut s'expliquer par les dépenses dans le cadre de la stratégie de durabilité (rendre les bâtiments plus économes en énergie). L'augmentation des frais de gestion immobilière s'explique, entre autres, par l'investissement dans un nouveau système

4. Perspectives

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des biens immobiliers, ni sur les variations de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action, qui est sensible aux éléments précités, est par conséquent incertaine.

La forte inflation entraîne une hausse généralisée des loyers dus. L'indexation contractuellement prévue est intégralement appliquée. À l'échéance intermédiaire triennale (Belgique) ou quinquennale (Pays-Bas) des contrats de bail en cours, il faudra évaluer avec le locataire concerné si les loyers indexés seront alors conformes au marché et/ou s'ils n'affecteront pas considérablement la rentabilité du locataire.

Pour le portefeuille de crédits actuel, les accords conclus en matière de couverture des taux d'intérêt permettent de répercuter la hausse des charges d'intérêt pour une période d'environ 4 ans (il n'est pas possible de prévoir l'évolution future compte tenu de la volatilité actuelle des

marchés financiers).

Les prévisions en matière de dividende sont maintenues à 4,70 euros bruts par action (3,29 euros nets par action). Par rapport à l'exercice 2021-2022, ceci représente une augmentation du dividende de 2,17 %. Ces prévisions reposent sur l'hypothèse de la stabilité des dépenses de consommation et de l'évolution positive des loyers.

Déclarations prévisionnelles

Le présent rapport semestriel contient un certain nombre de déclarations prévisionnelles. Les risques et incertitudes qui pèsent sur de telles prévisions peuvent impliquer que les résultats réels s'écartent considérablement des résultats annoncés par lesdites déclarations prévisionnelles dans le présent rapport intermédiaire. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

5. Événements postérieurs à la clôture du semestre

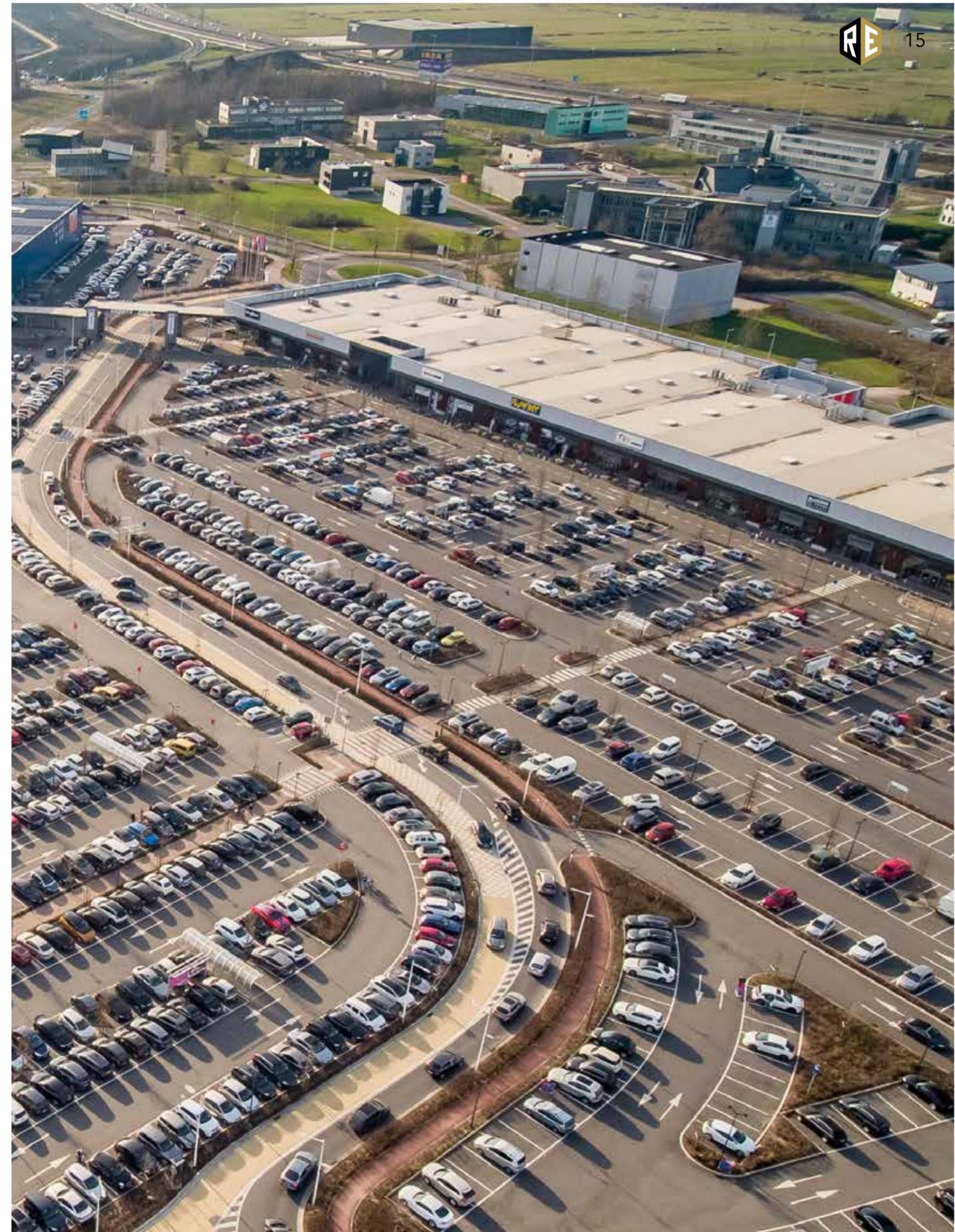
Aucun événement d'importance n'est survenu après la clôture du semestre.

³ Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 10 juin 2022 concernant le placement privé.
⁴ Retail Estates sa et ses filiales.

Rapport financier semestriel



GRANDS PRES
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



1. A. Compte de résultats consolidé

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

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Résultat financier	34 911	-5 800
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises	-8	-
Résultat avant impôts	107 832	45 922
Impôts	-1 819	-1 705
Résultat net	106 013	44 218
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	106 013	44 218
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
Résultat EPRA (part du Groupe)⁴	39 060	37 426
Résultat sur portefeuille	22 697	3 165
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	44 256	3 626

RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.22	30.09.21
Nombre d'actions ordinaires en circulation	14 085 827	12 665 763
Nombre moyen pondéré d'actions	13 733 624	12 665 763
Bénéfice net par action ordinaire (en €) ⁵	7,72	3,49
Bénéfice net dilué par action (en €)	7,72	3,49

⁴ Le Résultat EPRA se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et hors les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers.

⁵ Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

1. B. Éléments du résultat global consolidé

(Statement of other comprehensive income)

Éléments du résultat global (en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Résultat net	106 013	44 218
Autres éléments du résultat global récupérables en 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	1 852	496
RÉSULTAT GLOBAL	107 865	44 714

2. Bilan consolidé simplifié

ACTIFS (en milliers €)	Notes	30.09.22	31.03.22
Immobilisations		1 897 011	1 792 078
Goodwill			
Immobilisations incorporelles	2	5 181	4 030
Immeubles de placement ⁶		1 817 160	1 759 879
Autres immobilisations corporelles		6 233	6 440
Immobilisations financières		63 900	17 860
Instruments financiers		57 169	11 120
Sociétés mises en équivalence		1 732	1 740
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures		5 000	5 000
Créances de location-financement		1 030	1 030
Créances commerciales et autres immobilisations		3 507	2 839
Impôts reportés		3 504	1 402
Autres		3	1 437
Actifs circulants	2	32 378	20 151
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente		12 351	11 807
Créances commerciales		12 272	2 067
Créances fiscales et autres actifs circulants		2 818	2 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 121	1 483
Comptes de régularisation		2 815	2 663
TOTAL DES ACTIFS		1 929 389	1 812 228

⁶ En ce compris les immobilisations corporelles en cours conformément à la norme IAS 40.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	Notes	30.09.22	31.03.22
Capitaux propres		1 022 157	920 980
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1 022 157	920 980
Capital		308 515	289 179
Primes d'émission		374 617	339 798
Réserves		233 013	160 166
Résultat net de l'exercice		106 013	131 837
Intérêts minoritaires			
Passifs		907 232	891 248
Passifs non courants		822 948	764 789
Provisions		-	-
Dettes financières non courantes	3/5	822 026	763 982
Établissements de crédit		642 670	584 594
Location-financement à long terme	3/5	4 041	4 159
Autres		-	-
Obligations	3/5	175 315	175 229
Autres passifs non courants financiers	5	-	-
Impôts reportés		922	807
Passifs courants		84 284	126 459
Dettes financières courantes	3/5	43 599	101 730
Établissements de crédit		43 599	101 730
Location-financement à court terme		-	-
Autres		-	-
Obligations	3/5	-	-
Dettes commerciales et autres dettes courantes		21 204	17 787
Exit tax		391	391
Autres		20 813	17 396
Autres passifs courants		1 534	1 771
Comptes de régularisation		17 948	5 171
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 929 389	1 812 228
TAUX D'ENDETTEMENT		30.09.22	31.03.22
Taux d'endettement ⁷	4	47,54%	49,15%

⁷ Le taux d'endettement se calcule comme suit: passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux et impôts différés) divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux).

3. Aperçu consolidé simplifié des mutations des capitaux propres

APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Capital actions ordinaires	Primes d'émission indisponibles	Primes d'émission disponibles	Réserves*	Résultat net de l'exercice	TOTAL Capitaux Propres
Bilan selon IFRS au 31 mars 2021	276 526	316 792		153 469	61 436	808 223
- Affectation du résultat net 2020-2021						
- Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves				-4 971	4 971	0
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture				2 677	-2 677	0
- Transfert du résultat EPRA aux réserves				6 734	-6 734	0
- Reclassification entre les réserves	37	-1 382	1 345			0
- Dividendes de l'exercice 2020-2021					-56 996	-56 996
- Augmentation du capital						0
- Augmentation du capital par apport en nature						0
- Frais de l'augmentation du capital						0
- Autres						0
- Résultat global au 30/09/2021				496	44 217	44 713
Bilan selon IFRS au 30 septembre 2021	276 563	315 410	1 345	158 405	44 217	795 938
Bilan selon IFRS au 31 mars 2022	289 179	315 410	24 389	160 166	131 837	920 980
- Affectation du résultat net 2021-2022						
- Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves				21 762	-21 762	0
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture				34 476	-34 476	0
- Transfert du résultat EPRA aux réserves				14 757	-14 757	0
- Reclassification entre les réserves				0		0
- Dividendes de l'exercice 2021-2022					-60 842	-60 842
- Augmentation du capital	19 336		35 664			55 000
- Augmentation du capital par apport en nature						0
- Frais de l'augmentation du capital			-846			-846
- Autres						0
- Résultat global au 30/09/2022				1 852	106 013	107 865
Bilan selon IFRS au 30 septembre 2022	308 515	315 410	59 207	233 013	106 013	1 022 158

* Détail des réserves (en milliers €)	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	Réserves disponibles	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Résultats reportés des exercices précédents	TOTAL
Bilan selon IFRS au 31 mars 2021	80	144 358	16 899	-57 188	-2 226	-26 126	77 670	153 469
- Affectation du résultat net 2020-2021								
- Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves		10 190		-15 161			0	-4 971
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						2 677		2 677
- Transfert du résultat EPRA aux réserves							6 734	6 734
- Reclassification entre les réserves		3 161	-3 161	1 431			-1 431	0
- Dividendes de l'exercice 2020-2021								0
- Frais de l'augmentation du capital								0
- Autres								0
- Résultat global au 30/09/2021					369	127		496
Bilan selon IFRS au 30 septembre 2021	80	157 709	13 738	-70 918	-1 857	-23 322	82 973	158 404
Bilan selon IFRS au 31 mars 2022	87	157 709	13 739	-70 918	-396	-23 205	83 151	160 167
- Affectation du résultat net 2021-2022								
- Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves		24 983		-3 221				21 762
- Transfert variations de la juste valeur des instruments de couverture						34 476		34 476
- Transfert du résultat EPRA aux réserves							14 757	14 757
- Reclassification entre les réserves		7 180	-7 180	1 557			-1 557	0
- Augmentation du capital par apport en nature								0
- Frais de l'augmentation du capital								0
- Autres								0
- Résultat global au 30/09/2022					1 748	104		1 852
Bilan selon IFRS au 30 septembre 2022	87	189 871	6 559	-72 582	1 352	11 375	96 351	233 013

4. Aperçu consolidé simplifié des flux de trésorerie consolidé

Le fait d'arrondir au millier peut engendrer des écarts entre, d'une part, les résultats du bilan et du compte de résultats, et, d'autre part, les informations détaillées ci-jointes.

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	Notes	30.09.22	30.09.21
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DU SEMESTRE		1 483	3 681
1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation		44 568	46 188
Résultat d'exploitation		72 929	51 723
Intérêts payés		-7 160	-8 520
Intérêts perçus		0	25
Impôts des sociétés payés		-3 175	-3 976
Impôts des sociétés perçus		1	0
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers		44 256	3 626
Autres		-838	1 340
Éléments non monétaires à ajouter / déduire du résultat:		-66 235	-6 328
* Amortissements et réductions de valeur			
- Amortissements / Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels et incorporels		443	358
- Amortissements / Réductions de valeur (ou reprises) sur créances commerciales		122	-84
* Autres éléments non monétaires			
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2	-22 569	-3 391
- Résultat sur la vente des immeubles de placement		-294	-473
- Autre résultat sur portefeuille		166	699
- Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	5	-44 197	-3 496
- Frais d'émission d'obligations		86	59
- Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises		8	0
* Autres			0
Variation du besoin en fonds de roulement:		4 790	8 299
* Mouvement des actifs			
- Créances commerciales et autres créances		-10 328	1 996
- Créances fiscales et autres actifs circulants		-686	11 382
- Comptes de régularisation		-152	0
- Actifs à long terme		0	0

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (suite) (en milliers €)	Notes	30.09.22	30.09.21
* Mouvement des passifs			
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		3 417	-5 944
- Autres passifs courants		-237	50
- Comptes de régularisation		12 777	816
2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement		-37 013	-7 107
Acquisition d'immobilisations incorporelles	2	-1 340	-151
Acquisition d'immeubles de placement	2	-38 834	-9 057
Aliénation d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	2	3 872	3 307
Acquisition d'actions des sociétés immobilières	2	0	0
Vente d'actions des sociétés immobilières	2	0	0
Acquisition d'autres actifs corporels		-52	-191
Aliénation d'autres actifs corporels		6	1
Aliénation d'immobilisations financières non courantes		0	0
Revenus de créances commerciales et autres actifs non courants		-665	-1 016
3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement		-6 913	-40 527
* Variation des passifs financiers et des dettes financières			
- Augmentation des dettes financières	3	-89 372	124 700
- Diminution des dettes financières	3	89 200	-108 332
* Variation des autres passifs			
- Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs		-54	101
* Variation des capitaux propres			
- Augmentation du capital et primes d'émission		55 000	0
- Frais de l'augmentation du capital		-846	0
- Variation des réserves		0	0
Autres		0	0
* Dividende		0	0
- Dividende de l'exercice précédent		-60 842	-56 996
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE		2 124	2 234

5. Chiffres semestriels consolidés simplifiés : commentaires

Indicateurs clés de performance

Résultat EPRA par action (en €)	30.09.22	30.09.21
Résultat EPRA (part du groupe)	39 059 846	37 426 355
Nombre d'actions ordinaires en circulation	14 085 827	12 665 763
Nombre moyen pondéré d'actions	13 733 624	12 665 763
Résultat EPRA par action (en €) ⁸	2,84	2,95
Résultat EPRA par action (en €) - dilué	2,84	2,95

⁸ Pour le calcul du Résultat EPRA par action, le nombre moyen pondéré d'actions est utilisé. On part donc du principe que les actions participent au bénéfice de l'exercice dès le moment d'émission. Toutefois dans le cas présent, le moment d'émission diffère du moment de la participation au bénéfice. Si le Résultat EPRA est calculé sur base du nombre d'actions copartageantes, le Résultat EPRA par action est de 2,84 EUR au 30.09.2022 contre 2,95 EUR au 30.09.2021.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	30.09.22	31.03.22
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁹	72,57	69,63
EPRA NTA par action ¹⁰	67,97	68,46
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ¹¹	71,69	69,67

⁹ L'actif net par action IFRS (juste valeur) se calcule comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société-mère) divisés par le nombre d'actions.

¹⁰ EPRA NTA se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts différés, immobilisations incorporelles) divisé par le nombre d'actions.

¹¹ Pour la définition et l'objectif de cette mesure de performance alternative, nous nous référons au Lexique (p.64 et suiv.)

Principes retenus pour la présentation

Le rapport financier intermédiaire relatif au premier semestre clôturé au 30 septembre 2022 est établi dans le respect des normes comptables conformes aux International Financial Reporting Standards, telles que transposées par la Législation SIR et conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Concernant les différences de temporalités fiscales entre la comptabilité locale et les chiffres consolidés, les impôts différés actifs et/ou passifs sont comptabilisés. Ils le sont via « autre résultat sur portefeuille ».

Pour le reste, les présents comptes annuels intermédiaires simplifiés utilisent les mêmes bases d'élaboration des états financiers et les mêmes méthodes de calcul que celles ayant servi à l'établissement des comptes annuels consolidés au 31 mars 2022.

Application de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprise »

Les transactions effectuées par la société au cours du semestre précédent n'ont pas été traitées au titre de regroupements d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 qui, compte tenu de la nature et de la taille des sociétés dont le contrôle a été acquis, n'a pas été jugée applicable. Il s'agit de sociétés détenant un nombre limité d'immeubles, qu'elles n'ont pas l'intention de conserver dans le cadre d'une activité autonome. Les sociétés sont consolidées dans leur intégralité.

Statut d'adoption des nouvelles normes en date du 30 juin 2022 (EFRAG 2 mai 2022)

Les **amendements** aux normes suivantes sont **d'application obligatoire** pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2022 et **ont été adoptés par l'Union européenne**:

- **Amendements aux normes IFRS 3 'Regroupements d'entreprises'; IAS 16 'Immobilisations corporelles'; IAS 37 'Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels' ainsi que les améliorations annuelles** (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022). Le groupe d'amendements comprend des modifications de portée limitée à trois normes ainsi que les améliorations annuelles aux IFRS, qui sont des changements qui clarifient le texte ou corrigent des conséquences mineures, des oublis ou des conflits entre les exigences des normes :
- **Les amendements à IFRS 3 'Regroupements d'entreprises'** mettent à jour une référence dans IFRS 3 au Cadre conceptuel pour l'information financière sans changer les exigences comptables pour les regroupements d'entreprises.
- **Les modifications d'IAS 16 'Immobilisations corporelles'** interdisent à une entreprise de déduire du coût des immobilisations corporelles les montants reçus de la vente d'articles produits pendant qu'elle prépare l'actif en vue de son utilisation prévue. Au lieu de cela, une entreprise doit comptabiliser ce produit de vente et le coût connexe dans le résultat.
- **Les amendements à IAS 37 'Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels'** précisent quels coûts une société inclut lorsqu'elle évalue si un contrat sera onéreux.
- Des **améliorations annuelles** apportent des modifications mineures à IFRS 1 'Première adoption des IFRS', IFRS 9 'Instruments financiers', IAS 41 'Agriculture' et les exemples illustratifs qui accompagnent IFRS 16 'Contrats de location'.
- **Amendements à la norme IFRS 16 'Contrats de location'** liés au Covid 19 au-delà de juin 2021 (entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021, application anticipée possible). Les modifications prolongent d'un an l'amendement de mai 2020 qui permet aux preneurs d'appliquer la mesure de simplification concernant les allègements de loyer accordés en lien avec la COVID-19 aux allègements de loyer dont la réduction concerne seulement des paiements dus initialement le 30 juin 2022 ou avant cette date (plutôt qu'uniquement aux paiements dus initialement le 30 juin 2021 ou avant cette date). La modification est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} avril 2021 (une application anticipée sera permise, y compris pour les états financiers dont la publication n'a pas encore

été autorisée au moment de la publication de la modification).

Ces nouvelles normes ou changements n'ont pas d'impact matériel sur Retail Estates.

Normes et interprétations publiées non encore applicables en 2022

Les amendements suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2022 et ont été adoptés par l'Union européenne:

- **IFRS 17, 'Contrats d'assurance'** (date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023), contient les amendements publiés en juin 2020. Cette norme remplace IFRS 4, qui donne lieu à une multitude d'approches comptables différentes en matière de contrats d'assurance. IFRS 17 changera fondamentalement la comptabilisation pour toutes les entités qui émettent des contrats d'assurance et des contrats d'investissement avec un élément de participation discrétionnaire. L'approbation comprend les amendements publiés par l'IASB en juin 2020, qui visent à aider les entreprises à mettre en œuvre la Norme et à leur faciliter l'explication de leur performance financière.

Le règlement de l'UE prévoit une exemption facultative de l'application de l'obligation de cohorte annuelle qui concerne le moment de la comptabilisation du bénéfice du contrat, la marge de service contractuelle, en résultat. Les entités qui font usage de cette exemption n'appliquent pas les IFRS telles que publiées par l'IASB et doivent l'indiquer.

- **Amendements sur l'IAS 1 'Informations à fournir sur les méthodes comptables'** (projet de modification d'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques sur les IFRS 2) (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). Les modifications visent à améliorer les informations à fournir sur les méthodes comptables et à aider les utilisateurs des états financiers à faire la distinction entre les changements d'estimations comptables et les changements de méthodes comptables. L'amendement IAS 1 exige que les entités présentent toutes leurs méthodes comptables importantes, plutôt que leurs principales méthodes comptables. De plus, l'amendement à IAS

1 précise que les informations non significatives sur les méthodes comptables ne doivent pas être fournies. Pour appuyer ces modifications, l'IASB a également formulé des directives et des exemples visant à expliquer et à illustrer l'application du processus en quatre étapes, décrit dans l'Énoncé de pratique sur les IFRS 2 Making Materiality Judgements, aux informations à fournir sur les méthodes comptables. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes de reporting annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est autorisée (sous réserve de tout processus d'approbation local).

– **Amendements à la norme IAS 8 'Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs'** (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). L'amendement à IAS 8 clarifie la manière dont les entreprises doivent distinguer les changements de méthodes comptables des changements d'estimations comptables. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes de reporting annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est autorisée (sous réserve de tout processus d'approbation local).

Normes et interprétations publiées non encore applicables en 2022 et non encore approuvées par l'UE

Les amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2022 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne:

– **Amendements à la norme IAS 1, 'Présentation des états financiers : classification des passifs comme courant ou non-courant'** (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023). Ces amendements n'affectent que la présentation des passifs dans l'état de la situation financière - et non le montant ou le moment de la comptabilisation d'un actif, des produits ou des charges du passif ou les informations que les entités divulguent à propos de ces éléments. Ils:

- Clarifient que la classification des passifs comme courants ou non courants doit être basée sur les droits qui existent à la fin de la période de reporting et aligner le libellé dans tous les paragraphes concernés pour faire référence au "droit" de différer le règlement d'ici à douze mois au moins et préciser que seuls les droits en vigueur "à la fin de la période de référence" devraient affecter le classement d'un passif;
- Précisent que le classement n'est pas affecté par les attentes quant à savoir si une entité exercera son droit de différer le règlement d'un passif; et précisent que le règlement fait référence au transfert à la contrepartie d'espèces, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou services.

– **Amendements à la norme IAS 12 'Impôts sur le résultat'** : Impôt différé lié aux actifs et aux passifs découlant d'une transaction unique (projet de modifications d'IAS 12) (en vigueur le 1^{er} janvier 2023) La modification clarifie la façon dont les sociétés comptabilisent l'impôt différé pour les obligations relatives au démantèlement et les contrats de location. Les modifications sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. Une application anticipée est permise.

– **Amendements à IFRS 17 'Contrats d'assurance'** : Application initiale d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives (publié le 9 décembre 2021, en vigueur le 1^{er} janvier 2023). L'amendement est une option de transition relative aux informations comparatives sur les actifs financiers présentées lors de l'application initiale d'IFRS 17. L'amendement vise à aider les entités à éviter les décalages comptables temporaires entre les actifs financiers et les passifs des contrats d'assurance, et donc à améliorer l'utilité des informations comparatives dans les états financiers.

La norme suivante est d'application obligatoire depuis l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2016 (cependant elle n'est pas encore adoptée par l'Union européenne). La Commission Européenne a décidé de ne pas lancer la procédure d'approbation de cette norme provisoire mais d'attendre la norme définitive :

– **IFRS 14 'Comptes de report réglementaires'** (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2016). Cette norme permet aux entités qui adoptent les IFRS pour la première fois de continuer à appliquer les méthodes comptables conformes à leur référentiel antérieur en ce qui concerne la comptabilisation de la réglementation des tarifs. IFRS 14 permet aux nouveaux adoptants qui exercent des activités à tarifs réglementés, lorsqu'ils adoptent les normes IFRS, de continuer à reconnaître les montants comptabilisés en application des exigences de leur précédent référentiel comptable en matière de réglementation des tarifs, et plus précisément en ce qui concerne la reconnaissance, l'évaluation et la dépréciation des comptes de report réglementaires. Cependant, afin de permettre la comparabilité avec des entités qui appliquent déjà les IFRS et par conséquent ne reconnaissent pas de tels montants, la norme impose que l'effet des réglementations des tarifs soit présenté séparément.

Déclaration de la personne responsable chez Retail Estates sa

Conformément à l'article 13, § 2, de l'A.R. du 14 novembre 2007, Jan De Nys, administrateur délégué, déclare qu'à sa connaissance :

a) les comptes annuels intermédiaires simplifiés, établis conformément aux bases d'élaboration des états financiers, aux IFRS et à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'agrée par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Retail Estates sa, ainsi que des entreprises faisant partie du périmètre de consolidation.

b) le rapport intermédiaire expose fidèlement les principaux événements survenus au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, leur influence sur les comptes annuels intermédiaires simplifiés, les principaux facteurs de risque et incertitudes relatifs aux mois restants à courir pour achever l'exercice, de même que les principales transactions conclues entre les parties liées et leur incidence éventuelle sur les comptes annuels intermédiaires simplifiés, si ces transactions revêtent une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions de marché normales.

Informations par segment

L'IFRS 8 définit un segment opérationnel comme une composante de l'entreprise (IFRS 8.2) :

- engagée dans des activités susceptibles de lui procurer des produits ou de lui faire supporter des charges (notamment à l'occasion de transactions effectuées avec d'autres composantes de ladite entreprise) ;
- dont les résultats d'exploitation sont examinés régulièrement par le principal décideur opérationnel de l'entité (CODM) en vue de prendre des décisions quant aux ressources à affecter au segment et d'évaluer ses performances ; et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Retail Estates établit depuis l'exercice 2017-2018 une distinction entre 2 segments géographiques : la Belgique et les Pays-Bas.

Chez Retail Estates, le principal décideur opérationnel est le comité de gestion.

Informations segmentées – Compte de résultats

Informations segmentées – Résultat sectoriel (en milliers €)	30.09.22			30.09.21		
	Belgique	Pays-Bas non alloués	TOTAL	Belgique	Pays-Bas non alloués	TOTAL
Revenus locatifs	41 487	19 343	60 831	38 229	19 103	57 332
Charges relatives à la location	-144	-65	-209	6	46	52
Résultat locatif net	41 343	19 278	60 622	38 235	19 149	57 385
Récupération des charges immobilières						
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	4 601	1 614	6 215	4 280	1 680	5 960
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-4 813	-2 381	-7 194	-4 485	-2 439	-6 924
Autres revenus et charges relatifs à la location	4	0	4	-57	-9	-66
Résultat immobilier	41 134	18 512	59 645	37 973	18 381	56 354
Frais techniques	-1 810	-571	-2 381	-1 389	-747	-2 136
Frais commerciaux	-510	-24	-534	-361	-29	-390
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-378	-10	-388	-114	-133	-247
Frais de gestion immobilière	-1 690	-625	-2 315	-1 418	-501	-1 919
Autres frais immobiliers	-4	0	-4	-1	0	-1
Frais immobiliers	-4 391	-1 231	-5 622	-3 283	-1 410	-4 694
Résultat d'exploitation des immeubles	36 743	17 281	54 024	34 690	16 971	51 660

Informations segmentées – Résultat sectoriel (suite) (en milliers €)	30.09.22			30.09.21		
	Belgique	Pays-Bas non alloués	TOTAL	Belgique	Pays-Bas non alloués	TOTAL
Frais généraux de la société		-3 792	-3 792		-3 103	-3 103
Autres revenus et charges d'exploitation		0	0		0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			50 232			48 558
Résultat sur vente d'immeubles de placement	296	-2	294	451	22	473
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			0			0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 152	19 417	22 569	2 950	441	3 391
Autre résultat sur portefeuille	-322	156	-166	-186	-512	-698
Résultat d'exploitation			72 929			51 723
Revenus financiers		83	83		72	72
Charges d'intérêts nettes		-9 399	-9 399		-9 459	-9 459
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers		44 256	44 256		3 626	3 626
Autres charges financières		-29	-29		-39	-39
Résultat financier		34 911	34 911		-5 800	-5 800
Quote-part dans le résultat dans les entreprises associées et co-entreprises		-8	-8		0	0
Résultat avant impôts			107 832			45 923
Impôts	-72	-1 747	-1 819	-59	-1 646	-1 705
Résultat net			106 013			44 218

Bilan segmenté

Informations segmentées – actifs des segments (en milliers €)	30.09.22			31.03.22		
	Belgique	Pays-Bas	TOTAL	Belgique	Pays-Bas	TOTAL
Immeubles de placement ¹²	1 268 396	548 764	1 817 160	1 266 188	493 691	1 759 879
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	12 351	0	12 351	11 807	0	11 807

¹² En ce compris les immobilisations corporelles en cours conformément à la norme IAS 40

Estimation des immeubles de placement en construction

Conformément à la norme IAS 40, les immobilisations corporelles en cours sont actées dans les immeubles de placement. Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition au moment de l'achat, en ce compris les frais annexes et la TVA non déductible.

Si le Groupe estime que la juste valeur des immeubles de placement en construction ne peut pas être déterminée de manière fiable, mais prévoit que la juste valeur pourra être déterminée lorsque lesdits immeubles seront adjugés, autorisés et loués, il comptabilise l'immeuble de placement en construction au prix d'achat jusqu'au moment où sa juste valeur peut être déterminée (quand l'immeuble est adjugé, autorisé et loué) ou jusqu'au

moment où la construction est terminée (en fonction du premier événement survenu), conformément à la norme IAS 40.53. L'évaluation à la juste valeur se base sur l'évaluation effectuée par l'expert immobilier, déduction faite du montant des travaux restant à exécuter.

Un immeuble de placement en construction peut être un terrain à bâtir, un immeuble en voie de démolition ou un immeuble existant dont l'affectation doit être modifiée et pour lequel des travaux de transformation importants sont nécessaires en vue de lui donner l'affectation souhaitée ; il peut également s'agir de l'ensemble de coûts dans le cadre de projets de durabilité.

6. Autres annexes

Revenus locatifs

Annexe 1

Revenus locatifs (en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Dans moins d'un an	126 374	113 670
Entre un et cinq an(s)	392 707	350 880
Dans plus de cinq ans	392 105	432 448

La hausse des revenus locatifs résulte essentiellement des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent.

À titre d'exercice théorique, le tableau ci-dessus reflète le montant des revenus locatifs que Retail Estates sa percevra de manière certaine sur la base des contrats de bail en cours. En ce qui concerne les contrats de bail commercial belges, cet exercice n'ôte rien au risque théorique de voir tous les locataires faire usage de la possibilité de résiliation que leur accorde la loi au terme de chaque triennat. Dans ce cas de figure, toutes les surfaces commerciales belges seraient par définition vides dans les 3 ans et 6 mois qui suivent. L'octroi de périodes de location gratuite est plutôt limité sur le marché des surfaces commerciales en périphérie. Au cours du semestre écoulé, un total de 0,34 million d'euros de réductions ont été octroyées sur un portefeuille de 1 002 immeubles. En dehors des périodes de location gratuite, aucun autre incitant financier n'a été accordé lors de la conclusion de contrats de bail.

Type de contrat de bail

Pour ses immeubles belges, le Groupe conclut des contrats de bail commercial d'une durée de 9 ans minimum, résiliables par le preneur en général à l'expiration des troisième et sixième années, moyennant un délai de préavis notifié six mois avant l'échéance. Aux Pays-Bas, les baux ont une durée de 5 ans par défaut. Ils peuvent être résiliés tous les 5 ans et peuvent être renouvelés pour 2 périodes supplémentaires de 5 ans. Des renouvellements supplémentaires doivent être réglés contractuellement.

Les loyers sont généralement payés chaque mois anticipativement (parfois trimestriellement). Ils sont indexés chaque année à l'anniversaire du contrat de bail. En Belgique, les impôts et taxes (précompte immobilier

compris), la prime d'assurance et les charges communes sont en principe à la charge du locataire. Aux Pays-Bas, les impôts et la prime d'assurance sont censés faire partie du loyer et ne peuvent dès lors pas être portés en compte aux locataires.

Afin de garantir le respect des obligations contractuelles qui leur incombent, les locataires doivent constituer une garantie locative, généralement sous forme d'une garantie bancaire d'une valeur de trois mois de loyer.

Au début de contrat, un état des lieux est établi entre les parties par un expert indépendant. À l'échéance du contrat, le locataire doit restituer les locaux loués dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de la vétusté ordinaire. Le locataire ne peut céder le contrat de bail, ni sous-louer les locaux, en tout ou en partie, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Le locataire est tenu de faire enregistrer le contrat à ses frais.

Immeubles de placement

Annexe 2

Pour de plus amples informations sur les acquisitions et désinvestissements, nous vous renvoyons au chapitre 1 du rapport d'activités.

Tableau des investissements et réévaluations (en milliers €)	Immeubles de placement ¹³		Actifs détenus en vue de la vente		Total	
	30.09.22	31.03.22	30.09.22	31.03.22	30.09.22	31.03.22
Solde à la fin de l'exercice précédent	1 759 879	1 717 246	11 807	7 931	1 771 686	1 725 177
Acquisition par achat des sociétés immobilières						
Acquisition par apport des sociétés immobilières						
Frais de financement activés	14	1			14	1
Acquisition d'immeubles de placement	34 022	44 664	719	2 826	34 741	47 490
Investissements résultant de dépenses ultérieures incluses dans la valeur comptable de l'actif	3 759	3 901		10	3 759	3 911
Apport d'immeubles de placement					0	0
Aliénation par vente de sociétés immobilières					0	0
Vente d'immeubles de placement	-3 722	-22 735	-150	-8 772	-3 872	-31 507
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		-10 874		10 874	0	0
IFRS 16	-110	945			-110	945
Autres transferts	-108	-134		-2	-108	-136
Acquisition d'immeubles de placement en construction	834	8 491			834	8 491
Réception d'immeubles de placement en construction à portefeuille	1 142	27 847			1 142	27 847
Transfert d'immeubles de placement en construction à portefeuille	-1 142	-27 847			-1 142	-27 847
Transfert d'immobilisations en cours de construction à des entreprises associées		-5 799			0	-5 799
Variation de la juste valeur (+/-)	22 592	24 173	-23	-1 060	22 569	23 113
À la fin du semestre/de l'exercice	1 817 160	1 759 879	12 351	11 807	1 829 511	1 771 686
AUTRES INFORMATIONS						
Valeur d'investissement des immeubles	1 894 556	1 833 757	12 635	12 091	1 907 191	1 845 848

¹³ En ce compris les immeubles de placement en construction conformément à la norme IAS 40.

Les investissements résultant des dépenses ultérieures intégrées dans la valeur comptable de l'actif pour le premier semestre 2022-2023 s'élevaient à 3,76 millions d'euros. En outre, 1,14 million d'euros ont été générés par le développement pour compte propre et 0,83 million d'euros ont été investis dans des projets de développement pour compte propre.

La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts immobiliers. Ces experts utilisent pour ce faire différentes méthodes.

IFRS 13

L'IFRS 13 a introduit un cadre uniforme pour l'évaluation à la juste valeur et la mise à disposition d'informations concernant l'évaluation à la juste valeur, là où ce cadre pour l'évaluation est obligatoire ou autorisé en vertu d'autres normes IFRS. Dans ce cadre, la juste valeur se définit comme le prix que l'on recevrait pour vendre un actif ou que l'on paierait pour céder une obligation dans le cadre d'une transaction régulière entre acteurs du marché à la date d'évaluation.

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur est déterminée sur la base de l'un des niveaux suivants de la hiérarchie IFRS 13 :

- Niveau 1 : évaluation basée sur des prix cotés sur des marchés actifs ;
- Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables (en externe) directement ou indirectement ; ou
- Niveau 3 : évaluation basée intégralement ou partiellement sur des données non observables (en externe).

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon le niveau 3 de la norme IFRS 13.

METHODE D'EVALUATION

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base de rapports d'évaluation établis par des évaluateurs immobiliers indépendants et experts. Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Cette juste valeur est basée sur la valeur de marché (et par conséquent, corrigée avant les droits de mutation comme décrit au point « Méthodes comptables significatives », plus haut dans le présent rapport financier).

Les méthodes suivantes sont utilisées par les évaluateurs immobiliers indépendants :

La valeur d'investissement est généralement calculée sur la base d'une capitalisation avec un RBI (rendement brut initial) du loyer annuel de base actuel établi par contrat, compte tenu de corrections éventuelles dues à divers facteurs tels que la valeur locative estimée, le taux d'inoccupation, les loyers progressifs, les périodes sans loyer, etc. Le RBI dépend des rendements en vigueur sur le marché des investissements, compte tenu de l'emplacement, du caractère approprié du site, ainsi que de la qualité des locataires et de l'immeuble au moment de l'évaluation.

En ce qui concerne les immeubles dont le droit de propriété est scindé en nue-propriété d'une part et droit de superficie ou d'emphytéose d'autre part, la valeur du droit de superficie ou d'emphytéose est déterminée par l'actualisation (Discounted Cash Flow) des revenus locatifs nets, c'est-à-dire après déduction des redevances de superficie ou d'emphytéose dues, et ce pour la période allant jusqu'à l'échéance de ce contrat de superficie ou d'emphytéose.

La valeur de la nue-propriété est déterminée par l'actualisation (Discounted Cash Flow) des redevances de superficie ou d'emphytéose périodiques jusqu'à l'échéance du contrat.

Pays	Méthode	Input	31.03.22		31.03.21		
			Fourchette	Moyen pondéré	Fourchette	Moyen pondéré	
Belgique	Rendement Initial	Taux de capitalisation (%)	5,00%-10%	6,33%	5,00%-10%	6,34%	
		Brutcapitalisation	Loyer annuel du marché (EUR/m²)	18-250	103,32	33,86-247,62	105,16
	DCF	Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0m-583m	98m	0m-603m	103m	
		Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois)	0m-41m	21,23m	0m-43m	26m	
		Vacance (en mois)	0m-12m	/	0m-12m	/	
		Taux d'escompte (%)	5,17%-10%	6,17%	6%-8,50%	7,58%	
	Pays-Bas	Rendement Initial	Loyer annuel du marché (EUR/m²)	10-227	107,6	33,86-247,62	105,16
			Brutcapitalisation	Loyer annuel du marché (EUR/m²)	27,04-242,93	92,57	34,59-213,19
		DCF	Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0m-496m	89m	0m-603m	103m
			Durée restante du contrat de bail (jusqu'à la première échéance) (en mois)	0m-176m	35m	0m-43m	26m
Vacance (en mois)			0m-12m	/	0m-12m	/	
Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)			0m-120m	44m	0m-120m	47m	
Pays-Bas	Rendement Initial	Taux de capitalisation (%)	5,71%-10,70%	6,64%	5,85%-12,53%	6,90%	
		Brutcapitalisation	Loyer annuel du marché (EUR/m²)	27,04-242,93	92,57	34,59-213,19	96,42
	DCF	Durée restante du contrat de bail (jusqu'à l'échéance finale) (en mois)	0m-120m	44m	0m-120m	47m	
Vacance (en mois)		0m-12m	/	0m-12m	/		

Les données d'entrée non observables susmentionnées concernent celles qui étaient applicables en date du 31 mars 2022. Retail Estates publiera une mise à jour de ces données chaque année à la clôture de l'exercice, ou chaque semestre en cas de modifications significatives. Au 30 septembre 2022, aucune modification significative n'a été apportée aux données d'entrée non observables par rapport au 31 mars 2022.

SENSIBILITE DES EVALUATIONS

La sensibilité de la juste valeur en fonction des modifications apportées aux données d'entrée non observables significatives utilisées dans la détermination de la juste valeur des biens classés niveau 3 selon la hiérarchie IFRS des justes valeurs, est la suivante (ceteris paribus) : une hausse (baisse) de 1 % des revenus locatifs engendrerait une augmentation (baisse) de la juste valeur du portefeuille de 18,17 millions d'euros. L'effet d'une augmentation (baisse) des revenus locatifs de 2 % ou 5 % est linéaire. Une augmentation du yield de 100 points de base engendrerait une baisse de la juste valeur du portefeuille de 233,87 millions d'euros. Une baisse du yield de 100 points de base engendrerait une augmentation de la juste valeur du portefeuille de 314,93 millions d'euros.

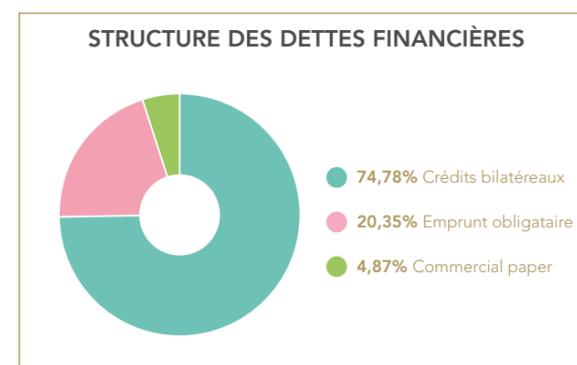
Dettes financières courantes et non courantes

Annexe 3

Répartition selon l'échéance contractuelle des lignes de crédit

(en milliers €)	30.09.22	31.03.22
Non courants		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	642 670	584 594
Emprunt obligataire	175 315	175 229
Sous-total	817 985	759 823
Courants		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	1 599	1 730
Emprunt obligataire	0	0
Certificats de trésorerie	42 000	100 000
Sous-total	43 599	101 730
Total	861 584	861 553

Structure des dettes financières :



Au 30 septembre 2022, le total des dettes financières consolidées s'élève à 856,63 millions d'euros. Ce montant est ventilé comme suit :

Passifs non courants :

- 642,67 millions d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à long terme, contractés auprès de différentes banques
- 4,04 millions d'euros de location-financement
- 175,32 millions d'euros d'emprunts obligataires

(en milliers €)	30.09.2022	31.03.2022
Crédits bilatéraux	642.670	584.594
Location-financement	4.041	4.159
Emprunts obligataires	175.315	175.229

Il s'agit d'une hausse de 58,04 millions d'euros par rapport à l'exercice clôturé au 31 mars 2022. Cela s'explique principalement par le prélèvement de crédits supplémentaires à long terme à concurrence d'environ 58 millions d'euros pour financer le paiement du papier commercial.

Passifs courants :

- 1,60 million d'euros de crédits bancaires bilatéraux traditionnels à court terme, contractés auprès de différentes banques
- 42 millions d'euros de papier commercial

(en milliers €)	30.09.2022	31.03.2022
Crédits bilatéraux	1.599	1.730
Papier commercial	42.000	100.000

Il s'agit d'une hausse de 58,13 millions d'euros par rapport à l'exercice clôturé au 31 mars 2022. Cela s'explique principalement par une diminution du programme de papier commercial de 58 millions d'euros.

L'estimation des futures charges d'intérêt tient compte de l'endettement au 30 septembre 2022 et des couvertures d'intérêts conformément aux contrats en cours pour le moment. Concernant la partie non couverte des dettes comptabilisées, il a été tenu compte du taux Euribor à la date du présent rapport, ainsi que de la marge bancaire.

La société a émis 5 emprunts obligataires :

- 29 avril 2016 : 30 millions d'euros, pour une durée de 10 ans, dont 4 millions d'euros à un taux d'intérêt fixe de 2,84 % et 26 millions d'euros à un taux d'intérêt variable (Euribor à 3 mois + 2,25 %).
- 10 juin 2016 : 25 millions d'euros, pour une durée de 10 ans, à un taux d'intérêt de 2,84 %.
- 18 décembre 2019 : 75 millions d'euros, pour une durée de 7 ans, à un taux d'intérêt de 2,15 %.
- 9 décembre 2020 : 30 millions d'euros, pour une durée de 5 ans, à un taux d'intérêt de 1,991 %.
- 26 mars 2021 : 16 millions d'euros, pour une durée de 8 ans, à un taux d'intérêt de 2,897 %.

Analyse des charges d'intérêt – sensibilité aux taux d'intérêt

La mesure dans laquelle Retail Estates sa 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 sa met en œuvre une stratégie très prudente et conservatrice (voir ci-dessus). Une hausse de 1 % des taux d'intérêt n'a pas d'impact si le portefeuille de crédits reste inchangé. 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. Une augmentation du taux d'intérêt de 1 % aura un impact positif de 17,46 millions d'euros sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, dont 16,56 millions d'euros seraient incorporés au résultat, et 0,90 millions d'euros seraient directement comptabilisés sur les capitaux propres. Une baisse du taux d'intérêt de 1 % aura un impact négatif de 30,28 millions d'euros sur les capitaux propres et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, dont 29,42 millions d'euros seraient intégrés au résultat,

et 0,86 million d'euros seraient directement comptabilisés sur les capitaux propres. Par principe, Retail Estates sa s'engage envers les banques à ne pas dépasser 60 % du taux d'endettement.

Échéances

Au 30 septembre 2022, la durée moyenne pondérée de l'encours de dettes financières de Retail Estates s'élève à 3,75 ans par rapport à 3,82 l'année précédente. Au 30 septembre 2022, le total des lignes de crédit à long terme confirmées et non exploitées s'élève à 222,76 millions d'euros. Cela ne comprend pas les lignes de back-up pour le programme de papier commercial à concurrence de 42 millions d'euros. Les lignes de crédit disponibles s'élèvent donc à 180,76 millions d'euros.

Répartition selon la maturité des emprunts non courants (en milliers €) - sans charges d'intérêts futures

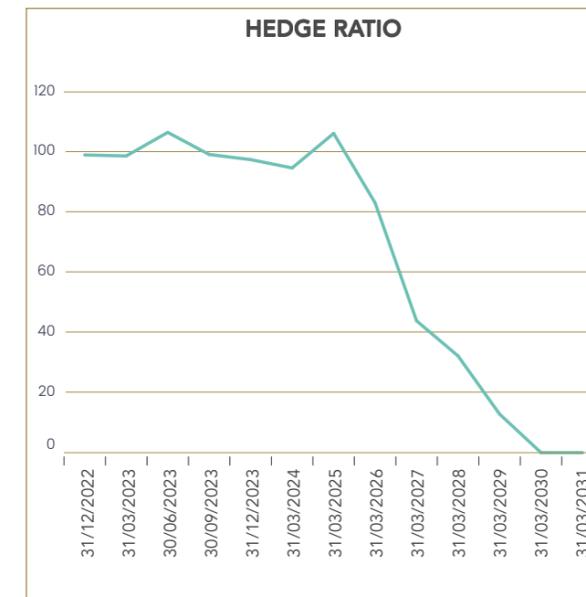
(en milliers €)	30.09.22	31.03.22
Entre un et deux an(s)	125 164	87 528
Entre deux et cinq ans	588 575	526 520
Plus de cinq ans	104 246	145 776

Répartition selon la maturité des charges d'intérêts futurs (en milliers €)

(in duizenden €)	30.09.22			30.09.21		
	Associés aux instruments financiers	Associés aux instruments de couverture	Total	Associés aux instruments financiers	Associés aux instruments de couverture	Total
Dans moins d'un an	23 984	-5 937	18 047	12 639	5 123	17 762
Entre un et cinq an(s)	81 987	-44 303	37 684	41 135	16 697	57 831
Dans plus de cinq ans	9 150	-11 791	-2 641	2 937	854	3 791
Total	115 121	-62 031	53 090	56 710	22 674	79 384

Réconciliation entre les variations des dettes financières et le tableau de flux de trésorerie consolidé

(en milliers €)	31.03.22	+ Cash flows	+ Variations non monétaires	30.09.22
Dettes financières	865 712			865 625
Etablissements de crédit	686 324	-55		686 269
Location-financement	4 159		-118	4 041
Obligations	175 229		86	175 315



Le pourcentage des dettes financières à un taux d'intérêt fixe ou variable qui a par la suite été couvert par des contrats de swap de taux d'intérêt (IRS) ou des CAP s'élève à 100% au 30 septembre 2022, avec une durée moyenne pondérée des couvertures de 4,92 ans.

Le coût moyen pondéré des dettes de Retail Estates s'élève à 2,02 % au premier semestre de 2022, en ce compris les marges de crédit et le coût des instruments de couverture. Au cours de l'exercice 2021-2022, le coût moyen des dettes s'élève à 1,95 % (voir rapport annuel 2021-2022). Le ratio de couverture d'intérêt (= revenus locatifs nets/charges d'intérêt nettes) s'élève à 6,47 pour le premier semestre de l'exercice 2022-2023, contre 6,25 pour l'ensemble de l'exercice 2021-2022. Retail Estates s'est engagée auprès de ses banques à ce que ce ratio de couverture d'intérêt soit d'au moins 2.

Taux d'endettement

Annexe 4

Le taux d'endettement s'élève à 47,54 %, comparé à 49,15 % le 31 mars 2022. Cette baisse résulte principalement de l'augmentation du capital pour un montant d'environ 55 millions d'euros en date du 14 juin 2022. Par principe, Retail Estates sa s'engage envers les banques à ne pas dépasser 60 % du taux d'endettement.

Calcul du taux d'endettement (en milliers €)	30.09.22	31.03.22
Passifs	907 232	891 248
À l'exclusion de:	18 870	5 979
I. Passifs non courants	922	807
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Impôts différés	922	807
II. Passifs courants	17 948	5 171
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Comptes de régularisation	17 948	5 171
Total endettement	888 362	885 270
Total des actifs	1 929 389	1 812 228
Instruments de couverture autorisés - actif	57 169	11 120
Impôts différés	3 504	
Total des actifs pris en compte pour le calcul du ratio d'endettement	1 868 717	1 801 109
TAUX D'ENDETTEMENT	47,54%	49,15%

Instruments financiers

Annexe 5

Synthèse des instruments financiers à la date de clôture (en milliers €)	Catégories	Niveau	30.09.22		31.03.22	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
I. Immobilisations						
Créances de location-financement	C	2	1 030	1 030	1 030	1 030
Emprunts et créances	A	2	3 507	3 507	2 839	2 839
Immobilisations financières					16 120	16 120
Participations in associated companies and joint ventures					1 740	1 740
II. Actifs circulants						
Créances commerciales et autres créances	A	2	15 091	15 091	4 199	4 199
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	2 121	2 121	1 483	1 483
Total des instruments financiers à l'actif du bilan			21 748	21 748	27 410	27 410
I. Passifs non courants						
Passifs porteurs d'intérêts	A	2				
Kredietinstellingen			642 670	628 051	584 594	588 628
Obligatielening			175 315	168 194	175 229	180 817
Autres passifs non courants	A	2				
Autres passifs financiers	C	2	0	0		
II. Passifs courants						
Passifs porteurs d'intérêts			43 599	43 599	101 730	101 730
Dettes commerciales courantes et autres dettes	A/C	2/3	22 737	22 737	19 558	19 558
Total des instruments financiers au passif du bilan			884 321	862 582	881 111	890 732

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

- A. Actifs ou passifs financiers (en ce compris les emprunts et créances) détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
- B. Placements détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
- C. Actifs ou passifs détenus à leur juste valeur via

le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qualifiés d'instruments de couverture.

L'ensemble des instruments financiers du Groupe correspond au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. L'évaluation à la juste valeur s'effectue au moins sur une base trimestrielle. Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur repose sur d'autres données qui, directement ou indirectement, peuvent être constatées pour les actifs ou passifs concernés.

Les techniques d'évaluation de la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes :

- La rubrique « Autres passifs financiers » concerne des swaps de taux d'intérêt dont la juste valeur est fixée à l'aide de taux d'intérêt applicables sur les marchés actifs, généralement fournis par des institutions financières.
- La juste valeur des autres actifs et passifs financiers de niveau 2 est quasiment identique à leur valeur comptable :
 - soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances et dettes commerciales) ;
 - soit parce qu'ils portent un taux d'intérêt variable.

La juste valeur des dettes qui portent un taux d'intérêt fixe est évaluée au moyen d'une actualisation de leurs futurs flux de trésorerie tenant compte du risque de crédit du Groupe.

Instrument financiers à coût amorti

Les créances et dettes commerciales étant des créances et des dettes à court terme, leur juste valeur est quasiment identique à la valeur nominale des actifs et passifs financiers en question.

Au 30 septembre 2022, Retail Estates enregistre pour 468,40 millions d'euros de dettes financières à taux variable et pour 393,19 millions d'euros de dettes financières à taux fixe. 100 % des emprunts ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par un contrat de swap de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt fixes contractés à l'époque pour les dettes non courantes ne coïncident généralement plus avec les taux en vigueur sur les marchés monétaires, ce qui entraîne un écart entre la valeur comptable et la juste valeur. Le tableau ci-dessous compare le montant total des dettes à taux fixe avec la valeur comptable et la juste valeur. Dans le cadre de cette comparaison, l'évaluation à la juste valeur des dettes à taux fixe fait appel à une actualisation des flux de trésorerie futurs, compte tenu du risque de crédit du Groupe. Cette juste valeur des dettes à taux fixe est indiquée à titre informatif dans le tableau ci-dessous, la valeur comptable étant égale au coût amorti. Les dettes financières à taux variable ont une valeur comptable qui ne s'écarte que peu de leur juste valeur.

Dettes financières à taux fixe (en milliers €)	30.09.22		31.03.22	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Dettes financières à taux fixe	393 187	371 447	394 213	403 835

Dettes financières à leur juste valeur

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 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. Un total de 44,27 millions d'euros a été repris dans le résultat relatif aux instruments financiers. Un montant de 0,10 million EUR se rapporte à la réduction linéaire de la valeur au 31 décembre 2015 des instruments financiers qui ne peuvent plus être qualifiés de transactions de couverture des flux de trésorerie, et un montant de 44,17 millions d'euros à la variation de la juste valeur pour la période comprise entre le 1^{er} avril 2022 et le 30 septembre 2022. Les swaps qui peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie sont directement reconnus dans les fonds propres et ne sont pas repris dans le compte de résultats. Les swaps de taux d'intérêt sont des instruments de niveau 2.

Juste valeur des actifs et passifs financiers (en milliers €)	30.09.22	31.03.22
Juste valeur des dérivés financiers - Passifs		0
Juste valeur des dérivés financiers - Actifs	57 169	11 120
Juste valeur totale des actifs et passifs financiers	57 169	-25 216

Liste des entreprises consolidées, participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et modifications au sein du périmètre de consolidation

Annexe 6

Filiale	Dettes financières externes ¹⁴ (en milliers €)	Immeubles de placement ¹⁴ (en milliers €)	Revenus locatifs ¹⁵ (en milliers €)	Pourcentage de participation
Retail Warehousing Invest NV		111 808	1 554	100,00%
Finsbury Properties NV		0	23	100,00%
Inducom NV		3 713		100,00%
Regreen NV		765	67	100,00%
Veilinghof 't Sas NV		6 261	48	26,19%
Retail Estates Nederland NV		61 735	2 399	100,00%
Cruquius Invest NV		77 366	2 643	100,00%
Spijkenisse Invest NV	10 250	45 139	1 695	100,00%
Heerlen I invest NV		63 377	2 167	100,00%
Heerlen II Invest NV		57 430	2 131	100,00%
Retail Estates Middelburg Invest NV		32 829	1 256	100,00%
Breda I Invest NV		40 335	1 422	100,00%
Breda II Invest NV		24 568	871	100,00%
Naaldwijk Invest NV		18 789	870	100,00%
Zaandam Invest NV		24 508	897	100,00%
Osbroek Invest NV		69 817	2 441	100,00%
Venlo Invest NV		32 872	552	100,00%

¹⁴ Valeur à la date de clôture des chiffres consolidés (30.09.2022).

¹⁵ Pour la période que les sociétés font partie du Groupe dans l'exercice actuel.

La société Venlo Invest nv a été constituée au cours du premier semestre de cet exercice. Venlo Invest NV est une filiale à 100% de Retail Estates. Une participation de 90% a été achetée dans le parc commercial Tref Center à Venlo en collaboration avec l'investisseur immobilier néerlandais Westpoort vastgoed, qui a lui-même acquis une participation de 10% au même temps. Un contrat de société en nom collectif a été conclu entre Westpoort Venlo BV et Venlo Invest NV afin que les biens puissent être exploitées conjointement et sur une base équivalente. Venlo Invest NV est entièrement consolidée.

7. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE CLOSE LE 30 SEPTEMBRE 2022

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée résumée ci-jointe, comprenant des chiffres semestriels consolidés simplifiés de Retail Estates sa et de ses filiales au 30 septembre 2022, le compte de résultats consolidé simplifié, aperçu du résultat global, le bilan consolidé simplifié, l'aperçu consolidé simplifié des mutations des capitaux propres et l'aperçu consolidé simplifié des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives. L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée résumée sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410

« Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté en la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et en la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, par conséquent, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons dès lors pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous portant à penser que les chiffres semestriels consolidés simplifiés au 30 juin 2022 n'ont pas été établis, sous tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européen.

Diegem, le 18 novembre 2022

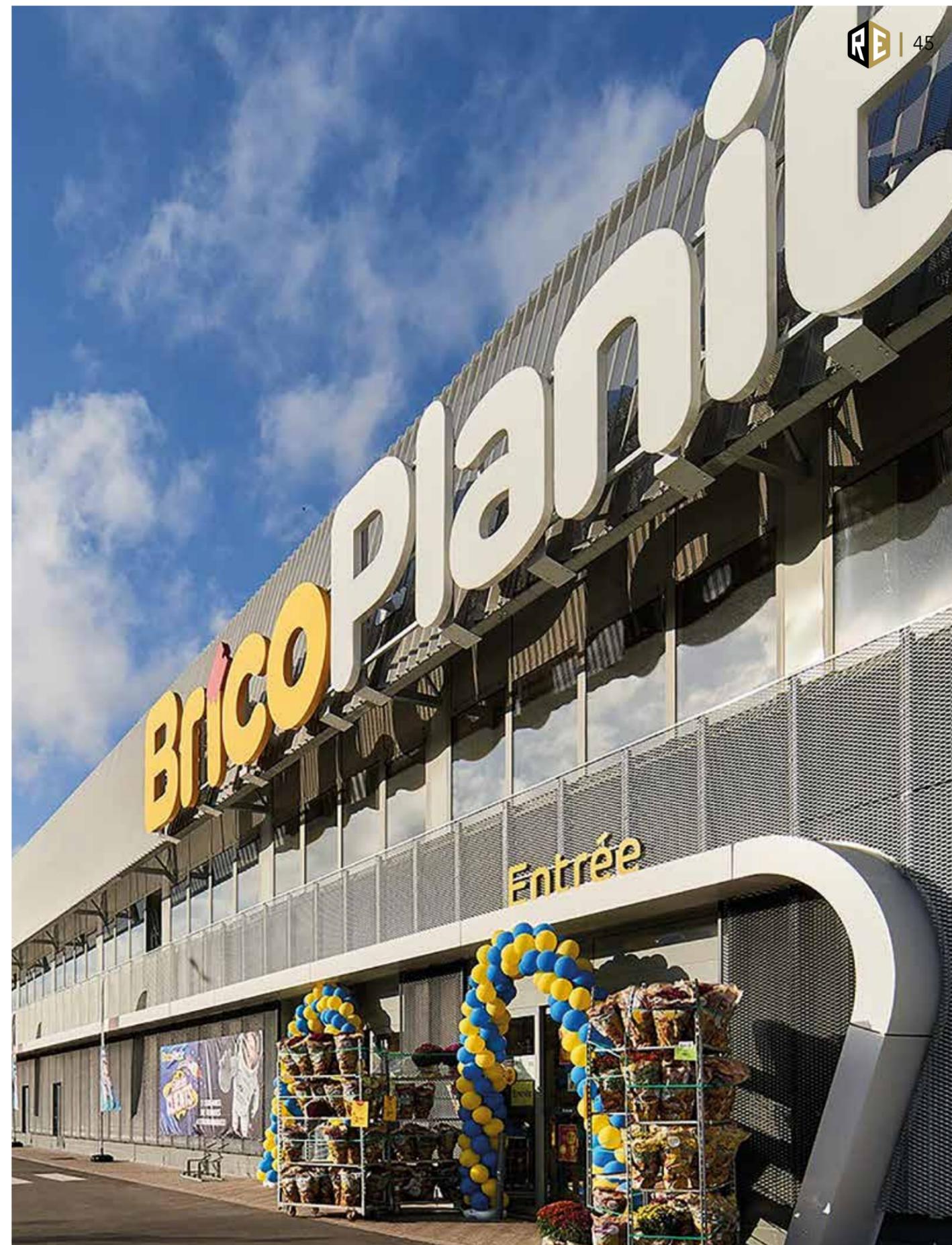
Le Commissaire

PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par

Jeroen Bockaert

Réviser d'Entreprises



Rapport relatif à l'action

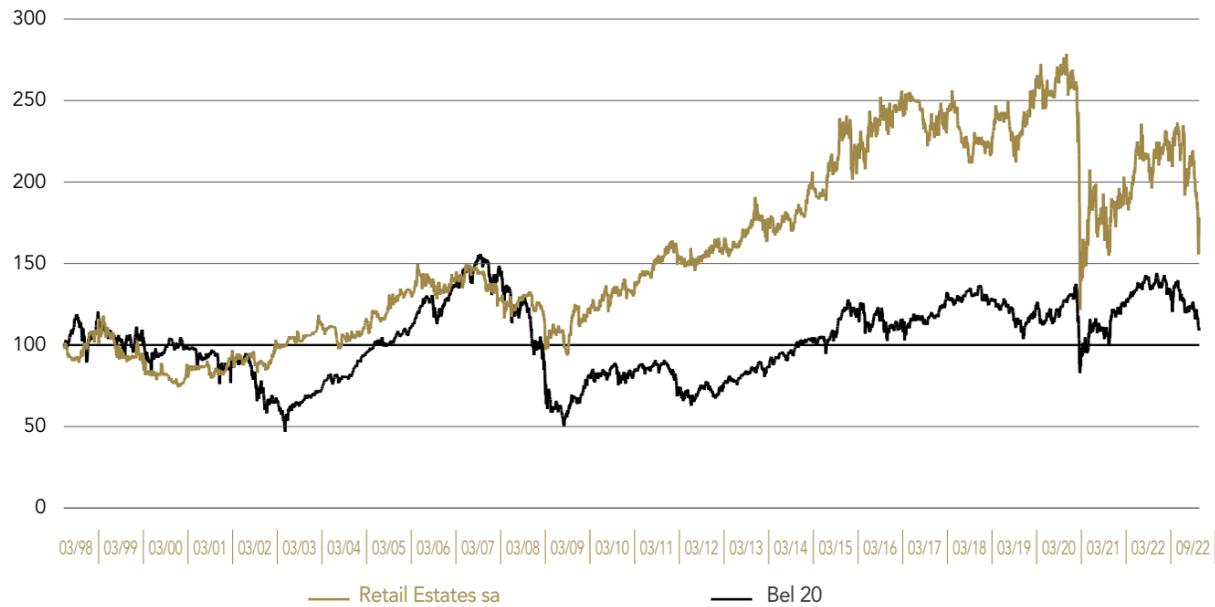


1. Aperçu des résultats boursiers

Le cours boursier a fluctué entre 49,75 euros et 75,60 euros lors des six premiers mois de l'exercice 2022-2023. Le graphique ci-dessous illustre les performances boursières de l'action Retail Estates par rapport au BEL 20 depuis son entrée en bourse. L'action Retail Estates

a connu une progression de 77,24 % sur cette période, contre une progression de 80,24 % du BEL 20. Le cours de clôture moyen pour le semestre écoulé s'élève à 67,24 euros.

RETAIL ESTATES SA - BEL 20



2. Capitalisation boursière

Retail Estates sa est cotée sur le marché continu d'Euronext. Sa capitalisation boursière s'élève à 802,89 millions d'euros au 30 septembre 2022.

CAPITALISATION BOURSÈRE

(en millions d'euros)

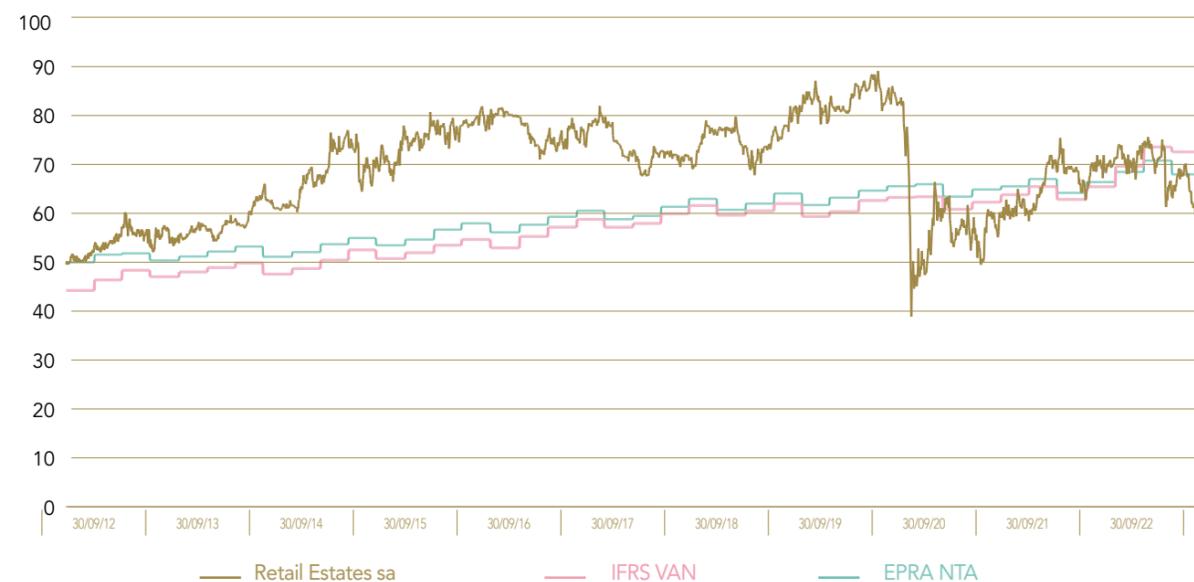


3. Dividende et rendement

La valeur de l'actif net (EPRA NTA) de l'action en cas de valorisation immobilière à la juste valeur est de 67,97 euros.

L'évolution de la valeur de l'actif net s'explique principalement par les résultats de l'exercice précédent d'une part, et par la distribution du dividende pour l'exercice 2021-2022 d'autre part.

RETAIL ESTATES SA - EPRA NTA - IFRS VAN



VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €)	30.09.22	31.03.22	30.09.21
Valeur de l'actif net par action IFRS ¹⁶	72,57	69,63	62,84
EPRA NTA	67,97	68,46	64,19
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ¹⁷	71,69	69,67	67,87
Dividende brut		4,60	
Précompte mobilier (30%)		1,38	
Dividende net		3,22	
Cours de clôture	57,00	73,90	63,20

¹⁶ L'actif net par action IFRS (juste valeur) se calcule comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société-mère) divisés par le nombre d'actions.

¹⁷ Pour la définition et l'objectif de cette mesure de performance alternative, nous nous référons au Lexique (p.64 et suiv.)

4. Calendrier financier

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

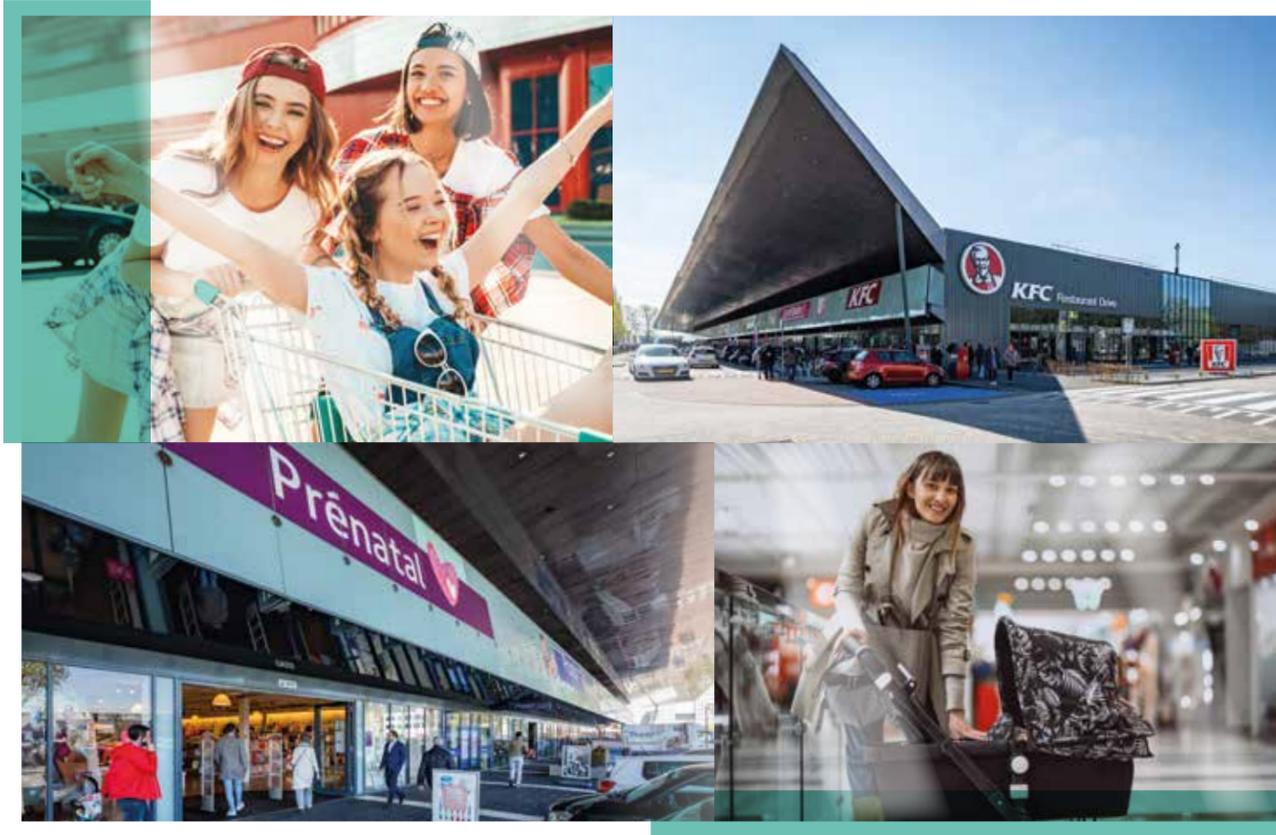


“ En 24 ans, la société s'est constitué un portefeuille important se composant, au 30 septembre 2022, de 1.002 immeubles représentant une surface commerciale construite brute de 1.186.521 m². La juste valeur s'élève à 1.817,16 millions d'euros. ”

Rapport immobilier



Rapport immobilier



Introduction

Depuis 1998, Retail Estates investit dans l'immobilier commercial situé dans la périphérie, lesdits « magasins de périphérie » et « parcs commerciaux ». En 24 ans, la société

s'est constituée un portefeuille important se composant, au 30 septembre 2022, de 1.002 immeubles représentant une surface commerciale construite brute de 1.186.521 m². La juste valeur s'élève à 1.817,16 millions d'euros.

1. Rapports des experts immobiliers

Valorisation au 30 septembre 2022

Belgique :

Pour le portefeuille belge, Retail Estates sa fait appel aux experts immobiliers Cushman & Wakefield, CBRE et Stadim. Dans la pratique, chacun de ces experts évalue donc une partie du portefeuille immobilier.

Rapport de Cushman & Wakefield

Le rapport de Cushman & Wakefield du 30 septembre 2022 concerne une partie des immeubles de Retail Estates sa et de ses filiales. Ce rapport précise entre autres ce qui suit :

« Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation des valeurs de marché du portefeuille de Retail Estates et de Distri-Land en date du 30 septembre 2022.

Nous confirmons que nous avons effectué cette tâche en tant qu'experts indépendants. Nous confirmons également que notre évaluation a été effectuée conformément aux normes nationales et internationales et à leurs procédures d'application, entre autres en ce qui concerne l'évaluation des SIR. (En fonction des principes actuels. Nous nous réservons le droit de modifier notre évaluation en cas de modification de ces principes).

La juste valeur peut être définie comme la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes. Cette définition correspond à ce qu'on appelle la valeur de marché.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de mutation recouverts par le gouvernement. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Sur la base d'un échantillon représentatif des transactions intervenues sur le marché belge dans la période 2013, 2014, 2015 et Q1 2016, la moyenne des frais de transaction était de 2,50 % pour les biens dont la valeur était supérieure à 2 500 000 EUR.

Pour les bâtiments de plus de 2 500 000 EUR, nous obtenons une valeur de vente hors frais équivalente à la juste valeur (« fair value ») comme mentionnée par la norme comptable internationale IAS 40, en déduisant 2,50 % des frais de transaction de la valeur d'investissement. Ici, les bâtiments sont considérés comme un portefeuille.

Notre « valeur d'investissement » est basée sur une capitalisation de la valeur locative de marché ajustée, en tenant compte d'éventuelles corrections telles que le taux d'inoccupation, les loyers progressifs, les périodes d'occupation gratuite, etc. Lorsque le loyer du marché est supérieur au loyer actuel, le loyer du marché ajusté est calculé en prenant 60 % de la différence entre le loyer du marché et le loyer actuel, et en l'ajoutant au loyer actuel. Lorsque le loyer actuel est supérieur au loyer de marché, le loyer de marché ajusté est égal au loyer de marché.

Le taux de capitalisation dépend des rendements en vigueur sur le marché des investissements, compte tenu

de la situation géographique, de l'aptitude du site, de la qualité du locataire et du bâtiment au moment de l'évaluation.

Le portefeuille de Retail Estates sa (y compris Retail Warehousing Invest sa) a, au 30.09.2022, une **valeur d'investissement** (corrections comprises) de **589,53 millions d'euros** et une **juste valeur** de **575,15 millions d'euros**. La valeur d'investissement a augmenté de 0,15 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Retail Estates un rendement initial de 6,54 %.

Le portefeuille d'Immobilière Distri-Land sa a une **valeur d'investissement** (corrections comprises) de **19,96 millions d'euros** et une **juste valeur** de **19,47 millions d'euros** au 30.09.2022. La valeur d'investissement a diminué de 0,29 % par rapport au trimestre précédent. Ceci donne à Immobilière Distri-Land sa un rendement de 7,30 %.

Rapport de CBRE

Le rapport de CBRE Belgique du 30 septembre 2022 concerne une partie des immeubles de Retail Estates sa et de ses filiales. Ce rapport précise entre autres ce qui suit :

Nous avons appliqué les méthodes d'évaluation suivantes dans le cadre de l'évaluation des immeubles :

Méthode 1 : Évaluation fondée sur la capitalisation des revenus locatifs

Une valeur locative de marché estimée (VLME) a été définie pour chacun des immeubles, de même qu'un taux de capitalisation conforme au marché (cap rate) sur la base de points de comparaison.

Une correction a été apportée pour la différence entre la VLME et les revenus locatifs courants :

Lorsque la VLME est supérieure aux revenus locatifs réels, la correction réside dans l'actualisation de la différence entre la VLME et les revenus locatifs courants jusqu'à la fin de la période locative en cours.

Lorsque la VLME est inférieure aux revenus locatifs réels, la correction réside dans l'actualisation de la différence entre la VLME et les revenus locatifs courants

de la période locative jusqu'à l'expiration de l'option d'annulation triennale du locataire.

Méthode 2 : Évaluation fondée sur l'actualisation des revenus

Cette méthode est appliquée aux immeubles dont les droits de propriété sont scindés d'une part en nue-propriété et d'autre part en droits de superficie ou droits d'emphytéose.

Avec cette méthode, la valeur des droits de superficie ou d'emphytéose est déterminée par l'actualisation (Discounted Cash Flow) des revenus locatifs nets, c'est-à-dire déduction faite des redevances de superficie ou d'emphytéose dues, et ce pour la période courant jusqu'à la fin du contrat de superficie ou d'emphytéose.

La valeur de la nue-propriété est déterminée par l'actualisation (Discounted Cash Flow) des redevances de superficie ou d'emphytéose périodiques jusqu'à l'échéance du contrat.

La **valeur d'investissement** du portefeuille (droits de mutation compris) s'élève à **669,45 millions d'euros** et la **valeur de marché nette (juste valeur)** du portefeuille est de **653,12 millions d'euros**, déduction faite des droits de mutation à concurrence de 2,5 %. Sur la base des revenus locatifs actuels, après déduction des canons dus, et de la valeur d'investissement, l'investissement aura un rendement initial brut de 6,81 %.

Rapport de Stadim

Le rapport de Stadim du 30 septembre 2022 concerne un complexe semi-logistique. La **valeur d'investissement** de ces biens immobiliers est estimée à **5,37 millions d'euros** et la **juste valeur** à **5,24 millions d'euros**. Ces immeubles représentent un loyer de marché de 0,35 million d'euros, soit un rendement brut de 6,44 %.

Pays-Bas :

Pour le portefeuille néerlandais, Retail Estates sa fait appel aux experts immobiliers Cushman & Wakefield, Colliers et CBRE. Dans la pratique, chacun de ces experts évalue donc une partie du portefeuille immobilier.

Rapport de Cushman & Wakefield NL

Le rapport de Cushman & Wakefield du 30 septembre

2022 concerne une partie des immeubles de Retail Estates sa et de ses filiales. La **valeur d'investissement** de ces biens immobiliers est estimée à **494,92 millions d'euros** et la **juste valeur** à **457,85 millions d'euros**. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs de 33,53 millions d'euros, soit un rendement brut de 6,77 %.

Rapport de CBRE NL

Le rapport de CBRE Valuation & Advisory Services B.V. du 30 septembre 2022 concerne une partie des immeubles de Retail Estates sa et de ses filiales aux Pays-Bas. Ce rapport comprend entre autres l'évaluation du portefeuille de Retail Estates.

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. évalue en utilisant la méthode des revenus. Dans le cadre de la méthode des revenus, la méthode « Hardcore/Top Slice/Layer » (« méthode principale ») est appliquée. Il s'agit d'une méthode de taxation reconnue au niveau international et présentant de fortes similitudes avec la méthode néerlandaise BAR/NAR (rendement initial brut/rendement initial net). Le principe de la méthode « Hardcore/Top Slice/Layer » est que les flux de revenus nets par locataire sont subdivisés en fonction du risque perçu. Des rendements différents sont attribués aux composantes des flux de revenus nets :

- Rendement « Hardcore » : le rendement « Hardcore » est utilisé pour capitaliser les revenus nets supposés les plus certains, c'est-à-dire soit la valeur locative nette (dans une situation de sur-location), soit le revenu locatif net (dans une situation de sous-location). Ce flux de revenus est capitalisé à perpétuité.
- Rendement « Top Slice » : lorsqu'un bail est sur-loué, c'est-à-dire que les revenus locatifs sont supérieurs à la valeur locative déterminée par le taxateur, la valeur au comptant nette de la sur-location (revenus locatifs moins valeur locative) est calculée au rendement « Top Slice ».
- Rendement « Layer » : lorsqu'un bail est sous-loué, c'est-à-dire que les revenus sont inférieurs à la valeur locative déterminée par le taxateur, les revenus locatifs futurs estimés (valeur locative moins revenus locatifs) sont capitalisés au rendement « Layer » à l'avenir.

Ensuite, la valeur au comptant de la valeur future est calculée au rendement « Layer ». Ensuite, les différentes composantes calculées sont additionnées pour obtenir une valeur brute. Ensuite, la valeur au comptant (nette) des coûts/revenus capitalisés (par exemple, les investissements liés au bâtiment, les franchises de loyer, les pénalités de rupture) est calculée et la somme de ces éléments est ajoutée à la valeur brute pour obtenir la valeur d'investissement. La valeur de marché est calculée en soustrayant les droits de mutation et les frais d'acquisition de la valeur d'investissement.

La **juste valeur** de ces biens immobiliers est estimée à **50,75 millions d'euros** et la **valeur d'investissement** à **55,32 millions d'euros**. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs bruts d'environ 4,44 millions d'euros, soit un rendement initial brut de 8,04 %.

Rapport de Colliers NL

Le rapport de Colliers International Valuations B.V. du 30 septembre 2022 concerne une partie des immeubles commerciaux de Retail Estates sa et de ses filiales aux Pays-Bas. Ce rapport comprend entre autres l'évaluation du portefeuille de Retail Estates.

La valeur de marché de ce type d'immeubles commerciaux est calculée sur la base de la méthode BAR/NAR (rendement initial brut/rendement initial net). La méthode BAR/NAR relève de la méthode des revenus. La valeur du bien immobilier est déterminée par la capitalisation du loyer de marché brut et/ou net (loyer de marché brut moins les charges liées au bien immobilier).

La **valeur d'investissement** de ces biens immobiliers est estimée à **47,36 millions d'euros** et la **juste valeur** à **43,81 millions d'euros**. Ces immeubles génèrent des revenus locatifs bruts d'environ 3,41 millions d'euros, soit un rendement initial brut de 7,19 %.



“ Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation s'élève à 97,37%.”

2. Commentaires

Belgique

Les locataires des immeubles de Retail Estates sa sont principalement des entreprises à succursales multiples qui se sont approprié les meilleurs emplacements au cours des dernières années, souvent au détriment des PME locales qui occupaient ces emplacements auparavant. En ce sens, la promotion immobilière y est comparable à celle des principales rues commerçantes des centres urbains. Du côté des investissements, l'on constate que le rapport intéressant entre l'offre et la demande a incité les investisseurs institutionnels à occuper une place de plus en plus importante. Des particuliers fortunés témoignent aussi d'un intérêt croissant pour ce type d'immobilier. À l'heure actuelle, une dizaine d'investisseurs institutionnels sont très actifs dans ce segment. En règle générale, il existe de plus en plus de centres commerciaux intégrés (« retail parks ») en Belgique, comme par exemple en Royaume-Uni ou en France où l'on en trouve à proximité de chaque agglomération urbaine. En Belgique, ces parcs commerciaux sont plutôt de petite taille (15 000 m² à 20 000 m²) et sont surtout présents en Wallonie. En Flandre, on trouve les nouveaux parcs commerciaux dans les petites agglomérations urbaines, comme les parcs commerciaux T-Forum et Be-MINE Boulevard respectivement à Tongres et Beringen. Une partie importante des immeubles de Retail Estates sa ont été construits le long de grandes voies d'accès ou à proximité de zones d'habitation situées à la périphérie de grandes

agglomérations, et forment souvent des clusters où les commerçants cherchent une proximité réciproque.

Pays-Bas

Depuis juin 2017, Retail Estates est active aux Pays-Bas, où elle a investi dans 14 parcs commerciaux et 2 immeubles isolés à 15 emplacements. Ceux-ci sont destinés au commerce de détail volumineux et sont principalement loués à des entreprises à succursales multiples. Les Pays-Bas comptent pour leurs 17 millions d'habitants environ 200 emplacements hors des villes où le commerce de détail volumineux est autorisé. Le cadre urbanistique strict limite le nombre de parcs commerciaux, mais aussi le type de commerce qui peut y être exploité. Contrairement à la Belgique, le commerce de produits alimentaires, de vêtements et de chaussures y est interdit. L'intérêt des investisseurs institutionnels internationaux pour l'acquisition de ce type d'immobilier s'intensifie. Au cours des 5 dernières années, Retail Estates a bénéficié d'une vague de consolidation, et grâce à des investissements à concurrence d'environ 600 millions d'euros, elle a réussi à se situer parmi les leaders du marché.



“ Les vingt locataires les plus importants de Retail Estates sa représentent 42,97 % des revenus locatifs bruts et 39,24 % de la superficie totale des immeubles faisant partie du portefeuille immobilier. Ils représentent 301 magasins. ”

3. Activités commerciales des locataires

Subdivision sur la base de la surface

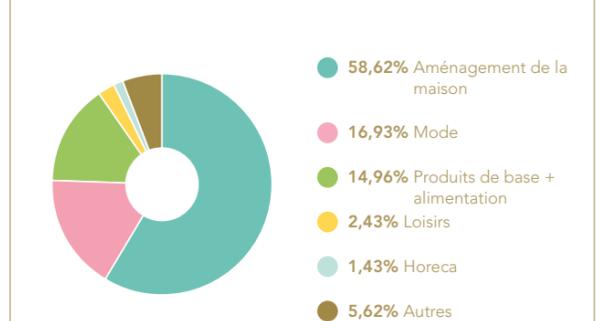
La part des preneurs dans la catégorie « équipement de la maison » (58,62 %) a légèrement augmenté par rapport à l'exercice clôturé (57,67 %). Ce secteur et celui des commodités et de l'alimentation représentent ensemble 73,58 % de la surface louée. Les locataires au sein de ces secteurs assurent une bonne stabilité car ils sont moins sensibles aux cycles économiques et à l'e-commerce. En outre, les autorisations socio-économiques délivrées pour toutes ces activités sont les plus difficiles à obtenir, ce qui favorise d'une part l'augmentation de la valeur de ces immeubles et d'autre part la grande fidélité des locataires aux emplacements qu'ils occupent.

La part des magasins de mode a légèrement augmenté (16,93 % au 30 septembre 2022 par rapport à 16,77 % au 31 mars 2022).

Subdivision sur la base des revenus locatifs

Si l'on fait cette répartition sur la base des loyers contractuels, la « Home improvement » reste la catégorie la plus importante (59,23%) suivie de la catégorie « Fashion » (19,83%). La catégorie « Commodities and food » a une part de 15,93% basée sur les revenus locatifs. Les parts des autres catégories (« Horeca » (1,94%), « Loisirs » (1,36%) et « Autres » (1,99%)) représentent ensemble 5,29% du total des revenus locatifs au 30 septembre 2022.

ACTIVITÉS COMMERCIALES DES LOCATAIRES¹⁸



¹⁸ Les diagrammes circulaires « Activités commerciales des preneurs » et « Type d'immeubles » reflètent les pourcentages sur la base de la superficie totale au 30 septembre 2022.

4. Ventilation selon le type d'immeuble

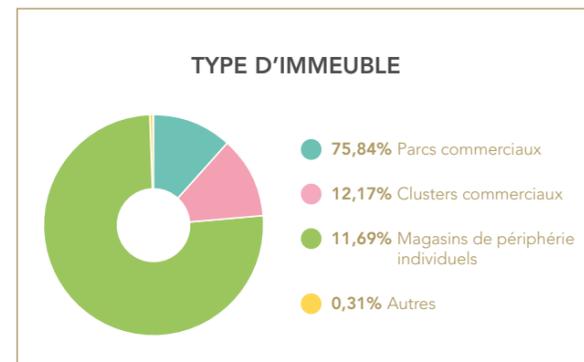
Les **magasins de périphérie** individuels sont des surfaces de vente isolées situées le long des voies publiques. Chaque point de vente est clairement identifié et dispose de son propre parking et d'un accès individuel à la voie publique. On ne trouve pas forcément de magasins semblables à proximité immédiate.

Les **clusters commerciaux** sont des ensembles de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier, que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune. En Belgique, il s'agit de la forme la plus courante de concentration de surfaces commerciales le long d'axes routiers.

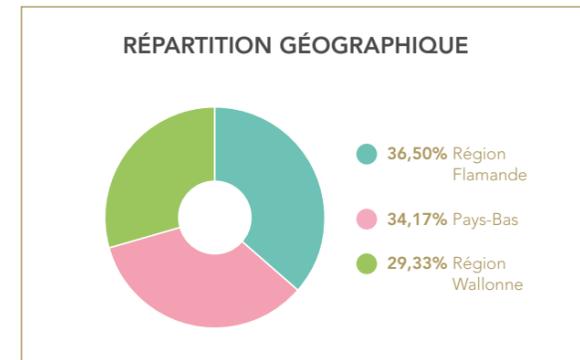
Les **parcs commerciaux** sont des immeubles qui font partie d'un complexe commercial intégré et sont donc regroupés avec d'autres surfaces de vente. Les immeubles sont agencés autour d'un parking central et utilisent une entrée et une sortie communes. Le consommateur peut ainsi se rendre dans plusieurs commerces de détail sans devoir déplacer son véhicule. Ces sites regroupent généralement un minimum de cinq commerces.

Les **immeubles divers** comprennent principalement des bureaux, des immeubles résidentiels, des établissements horeca et un complexe logistique à Zaventem. Retail Estates sa n'investit dans des locaux affectés à ce type d'activités que dans la mesure où ils ne constituent que l'accessoire d'un immeuble commercial ou font partie d'un portefeuille immobilier dont l'acquisition n'était possible que dans son intégralité.

Les **surfaces commerciales en développement** sont des projets de construction neuve ou des projets de rénovation.



5. Répartition géographique



Nombre de surfaces de vente par entreprise

30.09.22

Retail Estates	697
Retail Warehousing Invest	27
Distriland	10
Breda I Invest	16
Breda II Invest	12
Cruquius Invest	28
Heerlen I Invest	22
Heerlen II Invest	26
Naaldwijk Invest	20
Osbroek Invest	28
Retail Estates Middelburg Invest	15
Retail Estates Nederland	36
Spijkenisse Invest	27
Venlo Invest	23
Zaandam Invest	15
Nombre total de propriétés	1 002

Synthèse des chiffres clés du portefeuille

RETAIL ESTATES	30.09.22	31.03.22
Juste valeur estimée ¹⁹ (en EUR)	1 817 159 952	1 759 879 000
Rendement (valeur d'investissement) ²⁰	6,77%	6,57%
Loyers contractuels (en EUR)	127 325 407	119 343 175
Loyers contractuels comprenant la valeur locative des immeubles inoccupés (en EUR)	129 931 262	121 869 650
Total surface locative en m ²	1 186 521	1 177 577
Nombre d'immeubles	1 002	987
Taux d'occupation	97,37%	97,83%
Total m ² en développement	1 129	-

¹⁹ Cette juste valeur contient également les projets de développement, qui ne sont pas compris dans la juste valeur mentionnée dans les conclusions des experts immobiliers au 30 septembre 2022.

²⁰ Les revenus locatifs actuels (nets, après déduction du canon) divisés par la valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement inclus dans le prix de revient).

6. Initiative ESG

L'année dernière, 1,12 million d'euros ont été investis dans des panneaux solaires dans les clusters de Heerlen (NL) et Roosendaal (NL). En outre, 0,46 million d'euros ont été consacrés à l'entretien durable et 2,90 millions

d'euros à divers investissements en matière de durabilité. L'objectif de la société est d'investir 10 millions d'euros dans des initiatives ESG cette année.



“ Retail Estates a bénéficié d'une vague de consolidation, et grâce à des investissements à concurrence d'environ 600 millions d'euros, elle a réussi à se situer parmi les leaders du marché. ”

Divers



Divers



1. Lexique - Généralités

A

Actions librement négociables (Free float)

Pourcentage des actions détenues par le public. Sur Euronext, le pourcentage des actions librement négociables sur le marché se calcule en déduisant du nombre total des actions de capital, les actions détenues par les entreprises faisant partie du même groupe, les entreprises publiques, les fondateurs, les actionnaires liés par une convention d'actionnaires et les actionnaires détenant une majorité de contrôle.

C

Capitalisation boursière

Nombre total d'actions à la date de clôture, multiplié par le cours de clôture à la date de clôture.

Cash-flow net

Flux opérationnel, résultat EPRA (part du groupe) majoré des dotations aux amortissements, des réductions de valeur sur créances commerciales, des dotations aux provisions et des prélèvements sur les provisions, ainsi que des plus-values et moins-values réalisées par rapport à la valeur d'investissement à la clôture de l'exercice social précédent, diminué de l'exit tax.

Certificat immobilier

Titre accordant à son détenteur le droit à une part proportionnelle des revenus d'un immeuble. Le détenteur reçoit également une part du produit de l'immeuble en cas de vente de celui-ci.

Cluster commercial

Ensemble de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier, que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune.

Code de Gouvernance d'Entreprise 2020

Code belge établi par la commission Corporate Governance, comprenant les pratiques et dispositions de gouvernance à respecter au sein des sociétés de droit belge dont les actions sont négociées sur un marché réglementé.

Crédit sec (« Bullet loan »)

Prêt remboursable en une fois, à l'échéance.

D

Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribué.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 30 % de précompte immobilier.

E

Entreprises à succursales multiples

Entreprises possédant un service d'achat centralisé et au moins cinq points de vente différents (grandes surfaces).

EPRA

European Public Real Estate Association est une association fondée en 1999 qui tend à promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA établit des codes de conduite en matière de comptabilité, de rapportage et de gouvernance d'entreprise, et harmonise ces règles dans différents pays, afin de proposer des informations qualitatives et comparables aux investisseurs. EPRA a également créé des indices servant de référence au secteur de l'immobilier. Toutes ces informations sont consultables à l'adresse www.epra.com.

Exit tax

Taux spécial à l'impôt des sociétés, appliqué à l'écart entre la juste valeur du patrimoine d'une société et la valeur comptable de ce patrimoine au moment où la société obtient l'agrément au titre de société immobilière réglementée ou fusionne avec une société immobilière réglementée.

I

Immobilier titrisé

Possibilité d'investissement alternative dans l'immobilier dans le cadre de laquelle l'actionnaire ou le détenteur de certificats acquiert des actions (cotées) ou des certificats immobiliers d'une société ayant acquis un bien immobilier, au lieu d'investir lui-même directement dans le bien immobilier concerné.

Indice BEL mid

Indice pondéré des prix, en vigueur depuis le 1^{er} mars 2005, des actions cotées sur Euronext. Cet indice prend en compte les différentes capitalisations boursières dont la pondération est déterminée par le pourcentage du nombre d'actions librement négociables sur le marché et la vitesse de rotation des actions faisant partie de l'indice.

« Interest Rate Swap » (IRS)

Le swap de taux d'intérêt est une convention entre parties qui s'engagent à échanger des flux d'intérêts durant une période préalablement déterminée, contre un montant convenu au préalable. Il s'agit uniquement des flux d'intérêts, le montant lui-même ne faisant l'objet d'aucun échange. Les IRS sont souvent mis en œuvre pour se couvrir contre des hausses de taux d'intérêt. Dans ce cas, il s'agit de l'échange d'un taux d'intérêt variable contre un taux d'intérêt fixe.

Investisseur institutionnel

Entreprise chargée, à titre professionnel, du placement des ressources qui lui sont confiées par des tiers pour diverses raisons. Exemples : fonds de pension, fonds de placement collectif...

J**Juste valeur (fair value)**

Cette valeur correspond au prix que l'on recevrait pour vendre un actif ou que l'on paierait pour céder une obligation dans le cadre d'une transaction régulière entre acteurs du marché à la date d'évaluation. Du point de vue du vendeur, la juste valeur doit s'entendre déduction faite des droits d'enregistrement.

L**Législation SIR**

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, modifiée pour la dernière fois le 18 avril 2022, et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, modifié pour la dernière fois en date du 23 avril 2018.

Loyers contractuels

Loyers de base indexés, tels que fixés dans les contrats de bail au 30 septembre 2022, avant déduction des périodes d'occupation gratuite et autres avantages consentis aux locataires.

M**Magasins de périphérie**

Magasins regroupés le long des grands axes donnant accès aux villes et aux communes. Chacun des points de vente dispose de son propre parking, ainsi que d'une entrée et d'une sortie sur la voie publique.

N**Normes IFRS**

International Financial Reporting Standards. Ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation établi par l'International Accounting Standards Board dans le but de faciliter la comparaison, sur le plan international, entre les entreprises européennes cotées en Bourse.

Les entreprises cotées en Bourse doivent appliquer ces règles dans le cadre de l'établissement de leurs comptes consolidés relatifs aux exercices sociaux postérieurs au 1^{er} janvier 2005.

O**OLO**

Obligation d'État souvent assimilée à un placement pratiquement sans risques, et donc également utilisée pour calculer la prime de risque par rapport à des titres cotés. La prime de risque est le rendement supplémentaire escompté par l'investisseur en fonction du profil de risque de l'entreprise.

P**Parc commercial**

Surfaces de vente faisant partie d'un complexe commercial intégré et regroupées avec d'autres surfaces de vente. Les immeubles sont agencés autour d'un parking central et utilisent une entrée et une sortie communes.

R**Ratio cours/bénéfice (price/earning ratio)**

Résultat de la division du cours d'une action par le bénéfice par action. Il indique le multiple du bénéfice à payer pour un cours donné.

Ratio de distribution (pay-out ratio)

Ratio indiquant le pourcentage du bénéfice net distribué sous forme de dividende aux actionnaires. Ce ratio s'obtient en divisant le bénéfice net distribué par le bénéfice net total.

Rendement

Rendement total de l'action au cours des 12 mois écoulés ou (dernier cours + dividende brut) / cours de l'exercice social précédent.

Rendement du dividende

Rapport entre le dernier dividende brut distribué et le dernier cours de l'exercice social auquel le dividende se rapporte.

T**Taux d'endettement**

Le taux d'endettement se calcule comme suit : passif (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux et impôts différés) divisé par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux).

Taux d'occupation

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.

V**Valeur d'acquisition**

Il s'agit du terme à utiliser lors de l'acquisition d'un bâtiment. Lorsque des droits de mutation sont payés sur la cession, ils sont comptabilisés dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement estimée

Valeur de notre portefeuille immobilier, en ce compris les coûts, les droits d'enregistrement, les honoraires et la TVA, estimée tous les trimestres par un expert indépendant.

Valeur de liquidation estimée

Valeur hors coûts, droits d'enregistrement, honoraires et TVA récupérable, dans le scénario où chaque immeuble ferait l'objet d'une cession distincte.

Valeur nette d'une action – Net Tangible Assets

La valeur nette d'une action est calculée comme suit : les capitaux propres (hors juste valeur des instruments de couverture autorisés, impôts reportés et immobilisations incorporelles) divisés par le nombre d'actions.

Vitesse de rotation

Nombre d'actions négociées chaque mois par rapport au nombre total d'actions en circulation au cours des 12 derniers mois.

2. Lexique – Mesures alternatives de performance

Liste des notions

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 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.
Rendement brut	Le rendement brut représente la relation entre les revenus locatifs actuels (nets et après déduction des canons) et la valeur estimée du portefeuille (c'est-à-dire sans immobilisations en construction).	Ce chiffre clé représente la relation entre deux des paramètres les plus importants de l'entreprise et permet de faire une comparaison au fil des années et entre différentes entreprises.

Tableaux de réconciliation

Marge d'exploitation

(en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	50 232	48 558
Résultat locatif net (B)	60 622	57 385
Marge opérationnelle (A/B)	82,86%	84,62%

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

(en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Résultat financier (A)	34 911	-5 800
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	44 256	3 626
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-9 345	-9 426

Résultat sur portefeuille

(en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	294	473
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	22 569	3 391
Autre résultat sur portefeuille (D)	-166	-699
Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)	22 697	3 165

Taux d'intérêt moyen pondéré

(en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Charges d'intérêts net (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	9 399	9 459
Autres charges des dettes (B)*	754	408
Dette financière moyenne pondérée sur la période (C)**	853 967	892 225
Taux d'intérêt moyen pondéré (A-B)/C***	2,02%	2,02%

* 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 0,9912

***Pro rata semi-annuel

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

(en milliers €)	30.09.22	31.03.22
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère (A)	1 022 157	920 980,00
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B) (exercices précédents)	-72 582	-72 163,00
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B') (année en cours)	-5 098	
La juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie (C)	56 983	10 875,00
Dividende brut présumé (D)	33 102	60 842,00
Nombre d'actions ordinaires en circulation (E)	14 085 827	13 226 452,00
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ((A-B-B'-C-D)/E)	71,69	69,67

Rendement brut

(en milliers €)	30.09.22	30.09.21
Les revenus locatifs actuels (nets, après déduction du canon) (A)	127 325	116 150
La valeur d'investissement estimée du portefeuille (sans tenir compte des projets de développement inclus dans le prix de revient) (B)*	1 881 913	1 776 461
Rendement Brut (A/B)	6,77%	6,54%

* La différence entre la valeur d'investissement indiquée ici et la valeur d'investissement indiquée précédemment dans le bilan s'explique par le portefeuille immobilier de "Distri-land". Le rendement brut est déterminé sur la base de rapports immobiliers, le portefeuille "Distri-land" étant inclus à 100%. Retail Estates ne détient que 87% des certificats immobiliers émis et les attribue à la valeur sous-jacente de la propriété au prorata de ses droits contractuels.

Indicateurs clés de performance EPRA

	Définitions	Objectif	30.09.22		31.03.22	
			EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
EPRA NRV	Suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.		1 040 272	73,85	983 672	74,37
EPRA NTA	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.	L'ensemble de métriques EPRA NAV permet d'ajuster la VNI conformément aux états financiers IFRS pour fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier, dans différents scénarios.	957 411	67,97	905 480	68,46
EPRA NDV	Représente la valeur pour les actionnaires dans un scénario de cession, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, déduction faite de tout impôt en résultant.		1 000 417	71,02	911 359	68,90

	Définitions	Objectif	30.09.22		31.03.22	
			EUR/1000	EUR par action	EUR/1000	EUR par action
Résultat EPRA	Résultat courant issu des activités opérationnelles stratégiques.	Indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice des activités de base.	39 060	2,84	37 426	2,95

	Définitions	Objectif	30.09.22	30.09.21
			%	%
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours ('passing rents') à la date de clôture des comptes annuels, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur marchande du portefeuille majorée des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	Ce mesure permet aux investisseurs de comparer les valorisations des portefeuilles en Europe.	6,85%	6,62%
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	Cet indicateur ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer ou autre aménagements de loyer tels que échelonnement de loyers.	Ce mesure, en tenant compte des périodes sans loyer et des incentives de loyer, permet aux investisseurs de comparer les valorisations des portefeuilles en Europe.	6,85%	6,62%
Vide locatif EPRA	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces inoccupées, divisée par la VLE du portefeuille total.	Montre le taux de vacance basé sur le ERV d'une manière claire.	2,01%	2,14%
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts moins le loyer à payer sur terrains loués.	Une mesure clé qui permet de mesurer, d'une manière significative, des changements dans les coûts d'exploitation d'une entreprise.	15,83%	13,51%
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts moins le loyer à payer sur terrains loués.	Une mesure clé qui permet de mesurer, d'une manière significative, des changements dans les coûts d'exploitation d'une entreprise.	15,19%	13,08%

	Définitions	Objectif	30.09.22	31.03.22
			%	%
EPRA Loan-To-Value ratio	Passif net divisé par valeur nette de la propriété.	Une mesure importante qui reflète la mesure dans laquelle les activités sont financées par la dette.	46,64%	47,75%

Résultat EPRA	30.09.22	30.09.21
	EUR/1000	EUR/1000
Résultat Net IFRS (part du groupe)	106 013	44 218
Ajustements pour le calcul du Résultat EPRA		
À exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22 569	3 391
Autre résultat sur portefeuille	-166	-699
Résultat de la vente des immeubles de placement	294	473
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	44 256	3 626
Ajustements pour intérêts minoritaires		0
Résultat EPRA (part du groupe)	39 060	37 426
Résultat EPRA dilué (part du groupe)		
Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)	2,84	2,95
Résultat EPRA dilué (EUR/action) (part du groupe)		

Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA	30.09.22			31.03.22		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	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	1 022 157	1 022 157	1 022 157	920 980	920 980	920 980
Actif Net (EUR/action) (part du groupe)	72,57	72,57	72,57	69,63	69,63	69,63
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	56 983	56 983	/	10 875	10 875	/
Impôts différés	2 582	2 582	/	595	595	/
Goodwill selon l'état de la situation financière IFRS	0	0	0	/	/	/
Immobilisations incorporelles	/	5 181	/	/	4 030	/
À ajouter:						
Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	/	/	-21 740	/	/	-9 621
Revalorisation des immobilisations incorporelles à la juste va-leur	0		/	/	/	/
Droits de mutation	66 766		/	74 162	/	/
EPRA mesure (part du groupe)	1 029 358	957 411	1 000 417	983 672	905 480	911 359
EPRA mesure (EUR/action) (part du groupe)	73,08	67,97	71,02	74,37	68,46	68,90

EPRA Loan-to-value ratio	30.09.22	31.03.22
Établissements de crédit	642 670	584 594
Location-financement à long terme	4 041	4 159
Obligations	175 315	175 229
Établissements de crédit (à court terme)	43 599	101 730
Créances commerciales	12 272	2 067
Créances fiscales et autres actifs circulants	2 818	2 132
Dettes commerciales et autres dettes courantes	-21 204	-17 787
Autres passifs courants	-1 534	-1 771
Passif net	857 978	850 353
Immeubles de placement	1 817 160	1 759 879
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	12 351	11 807
Immobilisations incorporelles	5 181	4 030
Créances sur participations dans des entreprises associées et joint ventures	5 000	5 000
Valeur nette de la propriété	1 839 692	1 780 716
Loan-To-Value	46,64%	47,75%

Rendement Initial Net EPRA	30.09.22 EUR/1000	30.09.21 EUR/1000
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)	1 817 160	1 725 159
Frais de transaction	77 396	71 013
Valeur d'investissement	1 894 556	1 796 172
Immeubles de placement en construction	16 922	21 971
Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location	B 1 877 635	1 774 201
Revenus locatifs bruts annualisés	129 931	118 694
Charges immobilières	-1 381	-1 243
Revenus locatifs nets annualisés	A 128 550	117 450
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers		
Loyer net annualisé ajusté	C 128 550	117 450
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	A/B 6,85%	6,62%
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	C/B 6,85%	6,62%

Vide Locatif EPRA	30.09.22 EUR/1000	31.03.22 EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées	2 606	2 526
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille	129 931	121 870
Vide Locatif EPRA	2,01%	2,07%

Ratio de coûts EPRA	30.09.22 EUR/1000	30.09.21 EUR/1000
Frais généraux	3 792	3 103
Réductions de valeur sur créances commerciales	195	-84
Loyer à payer sur terrains loués	140	243
Frais immobiliers	5 622	4 694
Réduit par:		
Loyer à payer sur terrains loués	-140	-243
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	9 609	7 712
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-388	-247
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	9 221	7 465
Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués	60 691	57 089
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	15,83%	13,51%
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	15,19%	13,08%

Coûts capitalisés liés aux immeubles de placement (en milliers d'€)	30.09.22	31.03.22
Acquisitions	34 741	44 664
Développements - superficie locative supplémentaire	196	
Capex - surface locative non incrémentale	4 397	12 392
Intérêts intercalaires	14	1
Total*	39 348	57 057

* pour les investissements générant des m² supplémentaires de surface locative, nous nous référons aux notes détaillées dans les chapitres «Investissements» et «Immobilisations en cours de construction» du rapport de gestion.

Evolution des revenus locatifs à portefeuille inchangé (hors achats/ventes de l'exercice écoulé)	30.09.22			30.09.21			Evolution Total
	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	
(en milliers €)							
Revenus locatifs	41 487	19 343	60 830	38 229	19 103	57 332	3 498
Acquisitions et développements	-1 192	-726	-1 918				-1 918
Désinvestissements	754	65	819				819
Revenus locatifs bruts en cas de périmètre inchangé	41 049	18 682	59 731	38 229	19 103	57 332	2 399
Expliqué par							
Indexation	1 804	607					2 411
Contrats rénegociés	168	222					390
Inoccupation	-72	65					-7
Réductions	141	-166					-25
COVID-19	329	-463					-134
Autres			-236				-236

Informations utiles

Nom :	Retail Estates sa
Statut :	Société immobilière réglementée («SIR») publique de droit belge.
Adresse :	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tél :	+32 (0)2 568 10 20
Fax :	+32 (0)2 581 09 42
E-mail :	info@retailestates.com
Site web :	www.retailestates.com
RPM :	Bruxelles
TVA :	BE 0434.797.847
Numéro d'entreprise :	0434.797.847
Date de constitution :	12 juillet 1988
Agrément sicafi :	27 mars 1998 (jusqu'au 23 octobre 2014)
Agrément SIR :	24 octobre 2014
Durée :	Indéterminée
Management :	Interne
Commissaire :	PwC Réviseurs d'entreprises srl – Culliganlaan n° 5 à 1830 Machelen, représentée par Monsieur Jeroen Bockaert
Clôture de l'exercice :	31 mars
Capitaux propres au 30.09.2022 :	308 515 000 EUR
Nombre d'actions au 30.09.2022 :	14 085 827
Assemblée générale :	Avant-dernier lundi du mois de juillet
Notering :	Euronext – marché continu
Service financier :	KBC Banque
Valeur du portefeuille immobilier au 30.09.2022 :	Valeur d'investissement de 1 874,09 millions d'euros – juste valeur de 1 797,97 millions d'euros (valeur des certificats immobiliers « Immobilière Distri-Land sa » incl.)
Experts immobiliers :	Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers et Stadim
Nombre d'immeubles au 30.09.2022 :	1 002
Type d'immeubles :	Immobilier situé en périphérie
Fournisseur de liquidités :	KBC Securities et De Groef Petercam



**RETAIL
ESTATES**
Openbare GVV-SIR publique

Industrielaan 6 - B- 1740 Ternat
T. +32 (0)2 568 10 20
F. +32 (0)2 581 09 42

info@retailestates.com

www.retailestates.com