COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Communiqué intermédiaire – Informations réglementées

Ternat, le 20 novembre 2020

RÉSULTATS SEMESTRIELS AU 30 SEPTEMBRE 2020

LES EXCELLENTS RÉSULTATS DU DEUXIÈME TRIMESTRE LIMITENT CONSIDÉRABLEMENT L'IMPACT NÉGATIF DE LA FERMETURE DES COMMERCES AU COURS DU PREMIER TRIMESTRE.

BAISSE DU RÉSULTAT EPRA PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT LIMITÉE À 2,26 MILLIONS D'EUROS. CETTE BAISSE LIMITÉE CORRESPOND À 2,10% DU RÉSULTAT LOCATIF NET POUR L'EXERCICE CLOS 2019-2020.

LE SECTEUR DU COMMERCE EN PÉRIPHÉRIE A RÉALISÉ UN SOLIDE RATTRAPAGE APRÈS LE CONFINEMENT.

VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER STABLE MALGRÉ LA CRISE SANITAIRE APRÈS LE RÉTABLISSEMENT COMPLET DES REVENUS LOCATIFS AU NIVEAU PRÉ-CORONA.

UNE PART IMPORTANTE DES IMMEUBLES COMMERCIAUX DU GROUPE FNG (BRANTANO) EN FAILLITE A ÉTÉ REPRISE PAR D'AUTRES ACTEURS DU SECTEUR AUX MÊMES CONDITIONS DE LOCATION.

LE RAPPORT SEMESTRIEL 2020-2021 EST DISPONIBLE.

INTRODUCTION

COVID-19 mise à jour

Le coronavirus a déstabilisé une nouvelle fois le commerce de détail avec une deuxième vague de contamination dans divers pays européens. Le gouvernement belge s'est de nouveau vu contraint d'obliger un grand nombre de commerces non-alimentaires à fermer leurs portes pour une période de six semaines allant du 2 novembre 2020 au 13 décembre 2020. Le gouvernement néerlandais a renouvelé sa confiance aux commerçants et au grand public et n'a pas décrété de fermeture nationale, mais a attribué aux autorités locales le pouvoir de décider localement. Les deux pays ont toutefois décidé de fermer les établissements horeca.

En Belgique, le nouveau confinement touche heureusement moins d'immeubles commerciaux du portefeuille commercial de Retail Estates que celui des mois d'avril et de mai. Il y a davantage de commerces considérés comme « essentiels » : les magasins de bricolage, les entreprises de soins à la personne, les jardineries, etc. n'ont pas été contraints de fermer. Concrètement, cela signifie que sur les quelque 750 immeubles qui constituent son portefeuille en Belgique, 443 ont été impactés, contre 624 au cours de la vague précédente. Les 25 établissements horeca situés en Belgique et aux Pays-Bas ont également été touchés. Les revenus locatifs pour la période du 2 novembre au 13 décembre 2020 se rapportant aux immeubles commerciaux fermés s'élèvent au prorata à 5,83 millions d'euros. Retail Estates tâchera à nouveau de trouver un accord individuel avec ses clients concernant un partage équitable de la charge locative. Il est actuellement trop tôt pour émettre un pronostic à ce sujet. Après la réouverture des commerces à la suite du premier confinement, de nombreux locataires avaient pu récupérer une partie importante de leur chiffre d'affaires perdu grâce à leur localisation dans la périphérie « corona proof » et à la forte demande d'articles de décoration intérieure. Par contre, d'autres clients dont l'assortiment contient de nombreux produits saisonniers ont subi une importante baisse de leur marge bénéficiaire et ont donc entamé le nouveau confinement avec peu de réserves. L'éventuelle prolongation de la durée de fermeture jusqu'au nouvel an pourrait avoir un impact négatif très fort dans ce contexte, vu l'importance considérable de la période de fin d'année pour un grand nombre de commerçants.

A. RAPPORT SEMESTRIEL

1. RAPPORT DES ACTIVITÉS DU PREMIER SEMESTRE 2020-2021, CLÔTURÉ AU 30 SEPTEMBRE 2020

1.1. REVENUS LOCATIFS ET TAUX D'OCCUPATION

Le résultat locatif net s'élève au premier semestre de l'exercice à 49,82 millions d'euros, soit une baisse de 5,71% par rapport au même semestre de l'exercice 2019-2020. À ce moment, le résultat locatif net s'élevait à 52,84 millions d'euros. Cette baisse peut être expliquée par les remises octroyées dans le cadre de la COVID-19 (-5,86 millions d'euros) d'une part, et par la constitution de la provision pour créances douteuses de-2,48 millions d'euros, d'autre part, notamment en ce qui concerne le loyer dû par FNG (Brantano) pour le premier trimestre. En outre, l'on constate également une augmentation des loyers par rapport à l'an dernier (+4,48 millions d'euros) en raison des nouveaux investissements de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.
Le taux d'occupation était de 97,10% au 30 septembre 2020, contre 97,92% au 31 mars 2020 en raison d'un retard de relocation en raison de la crise corona. Les revenus de location ont récupéré presque complètement au deuxième trimestre. Brantano a également payé son loyer / frais d'occupation pendant cette période.

1.2. JUSTE VALEUR[1] DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 30 septembre 2020 s'élève à 1 722,28 millions d'euros, et progresse donc de 60,52 millions d'euros (+3,64 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2020 (1 661,75 millions d'euros). Cet effet résulte des investissements et des désinvestissements du premier trimestre et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.
La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à-3,21 millions d'euros et s'explique principalement par une augmentation de la valeur du portefeuille immobilier de 1,56 millions d'euros et par la baisse de valeur des frais de transaction lors de l'évaluation initiale pour l'acquisition des parc commerciaux à Den Bosch et à Maastricht (- 4,77 millions d'euros).
Les experts immobiliers estiment à 6,61 % le rendement locatif (par rapport à la valeur d'investissement) de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

Au 30 septembre 2020, le portefeuille immobilier est constitué de 1 004 immeubles, pour une surface locative de 1 193 401 m².

1.3. Investissements[2] – parcs commerciaux

PAYS-BAS

ACHAT DU PARC COMMERCIAL "DE BOSSCHE BOULEVARD"

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

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 2019-2020).
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.

De Bossche Boulevard compte 29 espaces commerciaux qui sont tous loués, essentiellement à des entreprises à succursales multiples telles que Praxis, Mediamarkt, Leen Bakker, Kwantum, Prenatal et X2O. Il s'agit d'un parc commercial de la dernière génération, pouvant accueillir non seulement des commerces de détail volumineux, mais également des magasins d'électroménager, d'articles de sport et d'articles pour bébé. Le loyer net s'élève à 4,53 millions d'euros, ce qui représente un revenu locatif moyen de 93 euros par m². Ce montant est inférieur à la moyenne nationale et aux autres parcs commerciaux de Retail Estates aux Pays-Bas.
L'investissement s'élève à 68,70 millions d'euros et la juste valeur calculée par l'expert immobilier Cushman & Wakefield s'élève à 65,42 millions d'euros.

ACHAT DU PARC COMMERCIAL BELVÉDÈRE MAASTRICHT (PAYS-BAS PROVINCE DE LIMBOURG)

Le 13 février 2020, Retail Estates a conclu un accord en vue de l'achat du parc commercial Belvédère (phase 1) qui a été construit à Maastricht. Le complexe comprend une surface commerciale de 7 850 m², distribuée en cinq espaces commerciaux qui sont tous loués à des entreprises à succursales du secteur de l'aménagement intérieur (Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright, entre autres). Le 2 juin 2020, Retail Estates a acquis les bâtiments. Des baux ont été conclus avec les locataires pour une durée de 10 ans, avec option de les renouveler pour des périodes de 5 ans. L'investissement s'élève à 10 millions d'euros (hors TVA récupérable) et rapporte 0,66 million d'euros de revenus locatifs. L'expert immobilier Cushman & Wakefield a estimé la juste valeur à 9,97 millions d'euros. Maastricht est la capitale de la province néerlandaise de Limbourg et est connue comme l'une des meilleures zones commerciales des Pays-Bas en ce qui concerne le commerce de détail, car elle attire des clients provenant d'au-delà des frontières néerlandaises grâce à son centre historique. La ville elle-même compte environ 121 0000 habitants et fait partie de la région prospère qui s'étend d'Amsterdam jusqu'au sud des Pays-Bas en passant par le « Randstad », dans laquelle Retail Estates concentre ses investissements. La création du parc commercial Belvédère s'inscrit dans le cadre du plan de développement urbain Belvédère, qui voit la ville de Maastricht procéder à la reconversion d'environ 300 ha de zones industrielles abandonnées. Dans le cadre de ce même plan, un bâtiment important du patrimoine industriel de la ville, l'usine Sphinx, avait déjà été transformé en nouveau quartier laissant une place au commerce de détail sous la forme d'une filiale de Loods 5, un grand magasin d'aménagement intérieur. Le parc commercial Belvédère, par contre, sera érigé sur une nouvelle zone d'entreprises créée suite à la démolition d'immeubles industriels. La ville de Maastricht est l'une des dernières villes néerlandaises ayant autorisé la construction d'un parc commercial destiné au commerce de détail à grande échelle. Pour Retail Estates, cette acquisition constitue une véritable opportunité qui portera à 17 le nombre total de ses parcs commerciaux aux Pays-Bas.

FINANCEMENT

Ces acquisitions ont été entièrement financées par le produit de l'émission réussie d'un emprunt obligataire de 75 millions d'euros que Retail Estates a finalisé fin décembre 2019.

1.4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Au 30 septembre 2020, le montant total des immobilisations en cours de construction est de 31,27 millions d'euros.

- La société investit dans son cluster commercial à Namur-Sud (**Jambes-**Belgique). Il s'agit d'un « forward financing » qui prendra la forme juridique d'un leasing immobilier.L'extension consiste d'une part en la construction d'un nouveau bâtiment et d'autre part en la rénovation d'un immeuble existant, pour une surface commerciale totale de 15 905 m². Le bâtiment est réalisé sur mesure pour Brico Planit, mais constitue également un espace polyvalent offrant des opportunités. L'investissement total a été contractuellement plafonné à 17,95 millions d'euros. L'investissement sera réalisé selon le principe du « livre ouvert » avec un rendement prédéterminé de 6,50 %. L'exécution a débuté en septembre 2019. La réalisation est attendue d'ici avril 2021.

- Un nouveau parc commercial est en cours de construction à côté du magasin IKEA de **Hognoul (**Belgique). Il s'agit de quatre unités commerciales ayant une surface commerciale totale de 5 672 m². L'investissement total attendu s'élève à 10,37 millions d'euros. Au 30 septembre 2020, des travaux avaient déjà été réalisés à concurrence de 6,11 millions d'euros. La réception est prévue pour avril 2021.

- La société investit en outre dans la modernisation de son parc commercial de **Apeldoorn** (Pays-Bas). Les surfaces commerciales sont réorganisées et les façades sont rénovées. L'approbation de la demande de permis de bâtir pour cette rénovation a été reçue. L'investissement total attendu s'élève à 1,39 million d'euros. Au 30 septembre 2020, des travaux avaient déjà été réalisés à concurrence de 0,83 million d'euros.

- La société investit en outre dans la modernisation de son parc commercial de **Roosendaal** (Pays-Bas). Les permis pour cette rénovation ont été obtenus et la commercialisation a été lancée. L'investissement total attendu s'élève à 4,73 millions d'euros. La réalisation de la phase suivante est prévue pour janvier 2021.

- Dans le cadre de la stratégie CSR, Retail Estates investit dans la réalisation d'une installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de son nouveau parc commercial à Hognoul. Des panneaux solaires d'une puissance de 368 MWh seront installés. Ceux-ci devraient produire annuellement plus de 340 Mwh d'énergie verte. Cet investissement de 300 000 euros aura également un impact positif sur les frais opérationnels des locataires, car ils pourront utiliser 100% de l'énergie verte produite par cette installation. Retail Estates recevra une compensation annuelle de ce chef. La réception de ces panneaux solaires est prévue pour le printemps 2021.

1.5. DÉSINVESTISSEMENTS

Au cours du dernier semestre, 3 immeubles commerciaux isolés ont été vendus (à Ninove, à Aywaille et à Stabroek). Le produit net de la vente s'élevait à 5,09 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 4,91 millions d'euros. Le revenu locatif réel de ces immeubles s'élevait à 0,32 million d'euros. Ces ventes ont entraîné une plus-value nette de 0,17 million d'euros.

1.6. AUGMENTATIONS DE CAPITAL DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ – DIVIDENDE OPTIONNEL

Lors de sa réunion du 20 juillet 2020, le conseil d'administration de Retail Estates a décidé de distribuer pour l'exercice 2019-2020 un dividende optionnel de 4,40 euros bruts (3,08 euros nets). Au total, 5,60 % des coupons n° 28 ont été apportés en échange d'actions nouvelles. Par conséquent, 35 349 actions nouvelles ont été émises le 20 août 2020 pour un montant total de 2,18 millions d'euros[1].
Suite à cette augmentation de capital, 35 349 actions ont été émises, portant le nombre total d'actions au 30 septembre 2020 à 12 665 763 euros et le capital social à 284 984 601,97 euros.

1.7. MISE À JOUR GROUPE FNG

Le 3 août 2020, les sociétés belges du groupe FNG ont été déclarées en faillite. Au moment de la déclaration de faillite, Brantano et ses sociétés liées étaient locataires de 26 magasins représentant au total des revenus locatifs de 3,2 millions d'euros. Aujourd'hui, 18 fonds de commerce ont été cédés. 7 fonds de commerce ont été cédés au groupe Deichmann (Van Haren), les autres à différents acteurs du segment mode. Ces 18 fonds de commerce représentent des revenus locatifs de 2,32 millions d'euros au total. Les revenus locatifs ont été cédés substantiellement aux mêmes conditions (niveaux de loyers inclus) qu'auparavant, avec prise d'effet au 1er octobre 2020. Le loyer du mois de juillet a été payé par Brantano. Pour la période comprise entre la date de la faillite et la restitution des immeubles commerciaux, la curatelle a payé une indemnité d'occupation (égale au loyer et aux charges locatives).

1 Voir communiqué de presse du 20 août 2020.

2. ANALYSE DES RÉSULTATS

Résultats semestriels au 30 septembre 2020 : le résultat EPRA du groupe[1] diminue de 6,69 % par rapport au 30 septembre 2019 - la juste valeur du portefeuille immobilier augmente à 1 722,28 millions d'euros.

Au 30 septembre 2020, le **résultat EPRA** (c'est-à-dire le résultat net sans le résultat sur le portefeuille et sans les variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers) était de 31,51 millions d'euros, soit une baisse de 6,69 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Le **résultat locatif net** a baissé, passant de 52,84 millions d'euros à 49,82 millions d'euros. Cela est principalement dû au fait que Retail Estates a donné quittance d'un mois de loyer en moyenne les magasins qui ont été contraints de fermer leurs portes en raison de la pandémie de la COVID-19. Au total, ces magasins ont été déclarés quittes d'un montant de 5,86 millions d'euros. Pour plus d'informations et de détails, nous renvoyons au commentaire COVID-19 qui se trouve au début du présent rapport semestriel. Cette annulation de loyer n'est pas totalement compensée par la contribution des immeubles commerciaux acquis au cours de l'exercice précédent et qui contribuent pour la première fois à 100 % durant l'exercice en cours, ni par les nouveaux investissements aux Pays-Bas qui contribuent au résultat.
Le portefeuille immobilier a augmenté de 82,44 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2019. Le portefeuille immobilier a progressé de 60,52 millions d'euros par rapport au 31 mars 2020.
Après déduction des charges immobilières, nous obtenons un résultat d'exploitation immobilier de 46,20 millions d'euros, contre 47,98 millions d'euros l'année passée.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 2,59 millions d'euros, contre 4,14 millions d'euros pendant l'exercice précédent; cette baisse s'explique principalement par la diminution des frais techniques et des frais commerciaux suite aux économies de coûts réalisées délibérément en raison de la baisse des revenus locatifs due à la pandémie de COVID-19.
Les frais généraux de la société s'élèvent à 2,87 millions d'euros, soit une légère hausse de 0,09 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Après déduction des frais généraux, Retail Estates SA atteint un résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille de 43,33 millions d'euros. La marge opérationnelle s'élève à 86,97 %.

Le résultat de la **vente de placements immobiliers** s'élève à 0,09 million d'euros sur une vente totale de 5,09 millions d'euros. Nous renvoyons au paragraphe « Désinvestissements » du rapport de gestion.

Les **variations de la juste valeur des placements immobiliers** s'élèvent à-3,21 million d'euros, chiffre qui s'explique principalement par une augmentation de la valeur du portefeuille immobilier de 1,56 million d'euroset par la baisse de valeur des frais de transaction pour la détermination de la juste valeur des placements immobiliers d'autre part (-4,77 millions d'euros). L'autre résultat sur portefeuille s'élève à 0,12 million d'euros.

Le **résultat financier** (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à-10,22 millions d'euros.
Les charges d'intérêt nettes s'élèvent à -10,24 millions d'euros, soit une hausse de 0,71 million d'euros par rapport à l'an dernier. Les charges d'intérêt ont augmenté en raison de financements complémentaires. Cet impact est toutefois compensé par la baisse du taux d'intérêt moyen. Le taux d'intérêt moyen est passé de 2,14 % au 30 septembre 2019 à 2,06 %. L'augmentation du résultat financier, y compris les variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers 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 2020 à 31,51 millions d'euros contre 33,77 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2019-2020. Ceci représente par action, pour le premier semestre, un bénéfice EPRA de 2,49 euros (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) par rapport à 2,79 euros au 30 septembre 2019 (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

1 Retail Estates SA et ses filiales.

Le **résultat net** (part du Groupe) du premier semestre s'élève à 24,64 millions d'euros et se compose du résultat EPRA de 31,51 millions d'euros, du résultat sur le portefeuille de-2,99 million d'euros et des variations de la juste valeur de l'actif et du passif financiers à concurrence de-3,87 millions d'euros.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (les immobilisations corporelles en cours incluses) est de 1 722,28 millions d'euros au 30 septembre 2020, contre 1 661,75 millions d'euros au 31 mars 2020. Cette augmentation s'explique principalement par les investissements aux Pays-Bas. Pour plus d'informations, consultez le chapitre « Investissements – parcs commerciaux ».

La **valeur de l'actif net (VAN) EPRA** de l'action s'élève à 63,45 euros au 30 septembre 2020. Au 31 mars 2020, la VAN EPRA était de 65,55 euros.

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2020 est de 53,87 %, comparé à 53,10 % au 31 mars 2020.

3. PERSPECTIVES

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des 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.
Les nouvelles mesures de confinement prises par le gouvernement belge concernent 468 points de vente non alimentaires et horeca du portefeuille. Ces derniers doivent fermer leurs portes du 2 novembre 2020 au 13 décembre 2020. Il y a un risque que cette période soit prolongée.

La prévision de dividende est maintenue à 4,40 EUR brut par action (3,08 EUR net par action) si les fermetures de magasins en cours en Belgique dans la période allant jusqu'à la fin de l'exercice le 31 mars 2021 n'excèdent pas 2 mois.

4. 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. ÉVENEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLOTURE DE SEMESTRE

5.1 VENTE DU PARC COMMERCIAL ALPHEN AAN DEN RIJN (PAYS-BAS)

Retail Estates a conclu un contrat de vente concernant son parc commercial situé à Alphen-sur-le-Rhin. Il s'agit d'un des petits parcs commerciaux de son portefeuille néerlandais. L'acheteur est un investisseur institutionnel qui connaît bien l'immobilier commercial de périphérie. Le parc commercial compte 14 immeubles commerciaux et rapporte 1,08 million d'euros de revenus locatifs. Le prix de vente est de 15,6 millions d'euros et représente une plus-value de 0,87 million d'euros par rapport à la valeur comptable (juste valeur) déterminée par l'expert immobilier CBRE Nederland. Cette transaction sera effectuée avant fin décembre 2020. Le marché des transactions a été à l'arrêt quelques mois suite à l'épidémie de coronavirus, mais il connaît une reprise rapide maintenant que la confiance des investisseurs dans l'immobilier commercial de périphérie revient.

5.2 Demande LCE de Mega World SA et Piocheur SA

Retail Estates s'oppose à l'attribution d'une LCE à Mega World SA et/ou à Piocheur SA devant le tribunal de l'entreprise de Malines. En effet, elle estime que l'entreprise n'est pas viable sous sa forme actuelle, et est convaincue que l'attribution d'une LCE à ces entreprises pourrait entraîner des dommages importantes pour les bailleurs.
En ce moment, il existe un retard de paiement équivalent à trois mois de loyer (0,26 millions d'euros) pour les mois de septembre, d'octobre et de novembre (des garanties maison mère ont été octroyées pour cette période par Mirage Retail Group B.V.). Retail Estates part du principe que les dix immeubles commerciaux loués actuellement par le groupe Piocheur/Mega World pourront être reloués dans un délai raisonnable.

5.3 COVID-19

Voir l'explication générale dans l'introduction.

DIVERS

1. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats du 3e trimestre exercice 2020-2021	le 22 février 2021 (avant ouverture de la bourse)
Publication des résultats du 3e trimestre exercice 2020-2021	le 24 mai 2021 (avant ouverture de la bourse)
Assemblée générale	le 19 juillet 2021
Ex-coupon date dividende	le 26 juillet 2021
Mise en paiement du dividende	le 28 juillet 2021

2. RÉSULTATS SÉMESTRIELS 2020-2021 DISPONIBLE

Les résultats sémestriels 2020-2021 sont disponible via le website de Retail Estates sa (www.retailestates.com).

ANNEXES

1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ
COMPTE DE RÉSULATS (EN MILLIERS €)

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	**30.09.20**	**30.09.19**
Revenus locatifs	51.968	52.883
Charges relatives à la location	-2.146	-41
Résultat locatif net	**49.823**	**52.842**
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	5.520	5.509
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-6.442	-6.206
Autres revenus et charges relatifs à la location	-119	-25
Résultat immobilier	**48.782**	**52.119**
Frais techniques	-435	-2.055
Frais commerciaux	-298	-399
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-332	-270
Frais de gestion immobilière	-1.517	-1.407
Autres frais immobiliers	-5	-5
Frais immobiliers	**-2.587**	**-4.136**
Résultat d'exploitation des immeubles	**46.195**	**47.983**
Frais généraux de la société	-2.865	-2.774
Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**43.330**	**45.208**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	91	38
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.210	495
Autre résultat sur portefeuille	124	144
Résultat d'exploitation	**40.335**	**45.886**
Revenus financiers	60	27
Charges d'intérêts nettes	-10.244	-9.533
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.874	-12.449
Autres charges financières	-35	-47

	30.09.20	30.09.19
Résultat financier	**-14.093**	**-22.003**
Résultat avant impôts	26.243	23.883
Impôts	-1.603	-1.885
Résultat net	**24.641**	**21.999**
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	24.641	21.999
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
Résultat EPRA (part du Groupe[1])	**31.509**	**33.770**
Résultat sur portefeuille	-2.994	678
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.874	-12.449
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions ordinaires en circulation	12.665.763	12.630.414
Nombre moyen pondéré d'actions	12.638.377	12.087.984
Bénéfice net par action ordinaire (en €)[2]	1,95	1,82
Bénéfice net dilué par action (en €)	1,95	1,82

1. Le Résultat EPRA se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers.
2. Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

2. Bilan consolidé simplifié

ACTIFS (en milliers €)	**30.09.20**	**31.03.20**
Immobilisations	**1.733.124**	**1.672.128**
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	1.381	1.142
Immeubles de placement[1]	1.722.277	1.661.753
Autres immobilisations corporelles	6.550	6.545
Immobilisations financières		
Créances de location-financement	1.030	1.030
Créances commerciales et autres immobilisations	1.886	1.658
Impôts reportés	1.881	1.653
Autres	5	5
Actifs circulants	**31.764**	**113.008**
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	16.344	1.791
Créances commerciales	7.229	5.686
Créances fiscales et autres actifs circulants	2.420	5.690
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.280	98.082
Comptes de régularisation	2.490	1.759
TOTAL DES ACTIFS	**1.764.888**	**1.785.136**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	**30.09.20**	**31.03.20**
Capitaux propres	**770.429**	**798.987**
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère	**770.429**	**798.987**
Capital	276.524	275.768
Primes d'émission	316.792	315.410
Réserves	152.473	149.711
Résultat net de l'exercice	24.641	58.098
Intérêts minoritaires		
Passifs	**994.459**	**986.149**
Passifs non courants	852.229	833.751
Provisions		
Dettes financières non courantes	819.580	804.793
Établissements de crédit	687.475	642.707
Location-financement à long terme	2.786	2.870
Autres		
Obligations	129.318	159.217
Autres passifs non courants financiers	32.649	28.957
Passifs courants	142.230	152.399
Dettes financières courantes	111.164	126.993
Établissements de crédit	81.188	126.993
Location-financement à court terme		
Autres		
Obligations	29.977	0

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

	30.09.20	31.03.20
Dettes commerciales et autres dettes courantes	19.290	15.385
Exit tax	959	959
Autres	18.331	14.426
Autres passifs courants	696	815
Comptes de régularisation	11.080	9.206
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1.764.888**	**1.785.136**
TAUX D'ENDETTEMENT		
Taux d'endettement [1]	53,87%	53,10%

1. 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).

À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates sa est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates sa achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie variant entre 500 m² et 3 000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1000 m².

Au 30 septembre 2020, Retail Estates SA détient en portefeuille 1.004 immeubles, pour une surface commerciale de 1.191.401m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 30 septembre 2020 est de 97,10 % par rapport à 97,92 % au 31 mars 2020.
Au 30 septembre 2020, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.722.276.672 millions d'euros.

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

DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

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

Ternat, le 20 novembre 2020

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates SA

Pour tout renseignement complémentaire
Retail Estates nv, Jan De Nys - CEO, tel. +32 2/568 10 20 – +32 475/27 84 12
Retail Estates nv, Kara De Smet – CFO, tel. +32 2/568 10 20