

# IN RETAIL WE TRUST



Déclaration intermédiaire – informations réglementées – information privilégiée  
Ternat, le 14 février 2020

## DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TROISIÈME TRIMESTRE 2019-2020<sup>1</sup> (clôturé au 31.12.2019)

Résultat locatif net de 80,10 millions d'euros.

Le résultat EPRA<sup>2</sup> du troisième trimestre de l'exercice 2019-2020 augmente de 16,45 % à 51,64 millions d'euros (4,21 euros par action).

La juste valeur du portefeuille immobilier<sup>3</sup> s'élève à 1 665,62 millions d'euros en date du 31 décembre 2019.

Dividende : prévision de 4,40 euros<sup>4</sup> bruts confirmée. Retail Estates a l'intention d'offrir aux actionnaires un dividende optionnel lors du paiement du dividende.

Achat parc commercial à Maastricht a renforcé la position du marché de Retail Estates en Hollande-du-Sud.

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

<sup>2</sup> Le résultat EPRA se calcule comme suit : le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement et hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

<sup>3</sup> En ce compris, les réserves foncières et les projets en cours d'exécution.

<sup>4</sup> La prévision de dividende fixée pour l'exercice 2019-2020 telle que annoncée dans le rapport annuel 2018-2019 (p.40).

## 1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU TROISIÈME TRIMESTRE 2019-2020

### 1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation<sup>5</sup>

Le résultat locatif net du troisième trimestre de l'exercice s'élève à 80,10 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 15,23 % par rapport au même trimestre de l'exercice 2018-2019. Cette augmentation résulte surtout des acquisitions au cours du dernier exercice.

Le taux d'occupation du portefeuille au 31 décembre 2019 est de 97,98 %, contre 97,97 % au 30 septembre 2019.

Retail Estates collabore activement avec son locataire Orchestra dans le but de restructurer le réseau commercial de celui-ci. Suite à l'entrée sur le marché d'Orchestra, 19 immeubles commerciaux appartenant à Retail Estates étaient encore occupés par Orchestra et ses filiales en 2014. Ce nombre a été réduit, de commun accord, à 12 immeubles commerciaux en date du 31/03/2019. Aujourd'hui, les deux parties cherchent encore une solution pour 4 immeubles commerciaux qui seront inoccupés pour cause de faillite suite à la restructuration du réseau d'Orchestra, qui a été annoncée pour avril 2020. Ces immeubles commerciaux représentent un revenu locatif de 0,47 millions d'euros. Le montant total des loyers et charges locatives impayés qui ont été qualifiés d'irrecouvrables par la déclaration LCE s'élève à 31 755 euros.

### 1.2. Juste valeur<sup>6</sup> du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (promotion immobilière comprise) au 31 décembre 2019 s'élève à 1 665,62 millions d'euros, et progresse donc de 135,99 millions d'euros (+8,89 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2019 (1 529,63 millions d'euros). Cette hausse est presque entièrement due aux investissements de la période passée.

### 1.3. Investissements

Comme annoncé antérieurement, deux investissements ont été réalisés au cours du trimestre précédent : l'acquisition d'un immeuble PME faisant partie du parc commercial Cruquius, d'une part, et l'achat d'un immeuble supplémentaire comprenant quatre espaces commerciaux qui rejoint le cluster commercial « Kanaleneiland », d'autre part. L'investissement total dans ces immeubles s'élève à 5,96 millions d'euros et rapporte un loyer de 0,41 million d'euros. Leur juste valeur a été estimée à 5,71 millions d'euros par les experts immobiliers.

<sup>5</sup> Le taux d'occupation exprime, en m<sup>2</sup>, le rapport entre la surface réellement louée et la surface locative.

<sup>6</sup> Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation (hypothétiques) ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport annuel 2018-2019).

## 1.4. Désinvestissements

Dans le cadre de l'acquisition de toutes les actions de la société anonyme Textiel D'Eer, Retail Estates a acheté un immeuble commercial dans le centre de Paris qui faisait partie du portefeuille immobilier de ladite société. En date du 17 décembre 2019, l'immeuble a été vendu à un investisseur privé pour sa valeur estimée, à savoir 3,25 millions d'euros.

## 2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

### Achat du parc commercial Belvédère à 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 est construit à Maastricht. Le complexe comprendra une surface commerciale de 7 850 m<sup>2</sup>, distribuée en 5 espaces commerciaux qui sont tous loués à des entreprises à succursales du secteur de l'aménagement intérieur (Jysk, Beter Bed, Leen Bakker, Carpetright, entre autres). Nous prévoyons que ces immeubles commerciaux seront réceptionnés avant le 1<sup>er</sup> juin 2020 et que Retail Estates acquerra ensuite les immeubles. Des baux ont été conclus avec les locataires pour une durée de 10 ans, avec option de les renouveler pour des périodes de 5 ans. L'investissement s'élève à 10 millions d'euros (hors TVA récupérable) et rapporte 0,66 million d'euros de revenus locatifs. L'expert immobilier Cushman & Wakefield a estimé la juste valeur à 9,97 millions d'euros.

Maastricht est la capitale de la province néerlandaise de Limbourg et est connue comme l'une des meilleures zones commerciales des Pays-Bas en ce qui concerne le commerce de détail, car elle attire des clients provenant d'au-delà des frontières néerlandaises grâce à son centre historique. La ville elle-même compte environ 121 000 habitants et fait partie de la région prospère qui s'étend d'Amsterdam jusqu'à la province de Hollande-du-Sud, en passant par le « Randstad », et 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 9 le nombre total de ses parcs commerciaux aux Pays-Bas.

Le développement de ce nouveau parc commercial Belvédère a été assuré par le K&F Ontwikkeling BV, qui fait partie du groupe K&F et appartient à M. J.J. Krimpenfort. Ce promoteur est devenu une référence sur le marché du commerce de détail périphérique aux Pays-Bas après avoir développé le réseau commercial de Carpetright, faisant de cet acteur local un acteur important au niveau national. Au cours des 20 dernières années, il a élargi ses activités à la promotion immobilière et au conseil aux commerçants ruraux.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

### 3.1. Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élevait au 31 décembre 2019 à 51,64 millions d'euros contre 44,34 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2018-2019. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2019, soit 12 270 114. Le résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 4,21 euros au 31 décembre 2019, contre 3,95 euros au 31 décembre 2018.

### 3.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (0,08 million d'euros), des variations de la juste valeur des immeubles de placement (1,47 million d'euros), du résultat du portefeuille restant (-0,41 million d'euros) et des variations de la juste valeur des instruments financiers (-2,85 millions d'euros), s'élève à 49,92 millions d'euros au 31 décembre 2019.

### 3.3. Données par action

	31.12.2019	31.03.2019
Nombre d'actions en circulation	12 630 414	11 422 593
Nombre moyen pondéré d'actions	12 270 114	11 265 034
Valeur de l'actif net par action IFRS	62,62	61,98
EPRA VAN	64,65	64,07
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	65,89	64,28
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	4,21	3,95
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	4,09	3,88

### 3.4 Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 31 décembre 2019 s'élève à 51,07 %, contre 52,58 % au 31 mars 2019.

## 4. PERSPECTIVES – DIVIDENDE ANTICIPÉ

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

La prévision de dividende de 4,40 euros par action est confirmée. Par rapport à l'exercice 2018-2019, ceci représente une augmentation du dividende de 3,53 %. Ces prévisions reposent sur l'hypothèse de la stabilité du taux d'occupation et de l'évolution positive des loyers.

## 5. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels de l'exercice 2019-2020	20 mai 2020
Assemblée générale	20 juillet 2020
Ex-coupon date dividende	28 juillet 2020
Mise en paiement du dividende	30 juillet 2020

## À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

La société immobilière réglementée publique Retail Estates sa est une société spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates sa achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie variant entre 500 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2019, Retail Estates sa détient en portefeuille 970 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 122 499 m<sup>2</sup>, répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 31 décembre 2019 est de 97,98 % contre 98,28 % au 31 mars 2019.

Au 31 décembre 2019, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 665,62 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, Retail Estates SA possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 décembre 2019, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 1 059,69 millions d'euros.

## 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 14 février 2020

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates sa

---

### Pour tout renseignement complémentaire :

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

Retail Estates SA, Kara De Smet – CFO, tél. +32 2/568 10 20 – +32 496/57 83 58



IN RETAIL WE TRUST



### RETAIL ESTATES NV

SIR publique de droit belge

Industrielaan 6 - B-1740 Ternat

RPM Bruxelles

TVA BE 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

[info@retailestates.com](mailto:info@retailestates.com)

[www.retailestates.com](http://www.retailestates.com)