



RETAIL ESTATES



Communiqué de presse
Ternat, le 22 février 2021

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TROISIÈME TRIMESTRE 2020-2021¹ (CLÔTURÉ AU 31.12.2020)

RÉSULTAT LOCATIF NET DE 75,87 MILLIONS D'EUROS.

LE RÉSULTAT EPRA² DU TROISIÈME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2020-2021 S'ÉLÈVE À 47,91 MILLIONS D'EUROS (3,79 EUR PAR ACTION). LA BAISSÉ PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE EST LIMITÉE À 3,73 MILLIONS D'EUROS, SOIT 7,23 %, MALGRÉ TROIS MOIS DE FERMETURE OBLIGATOIRE DES MAGASINS BELGES.

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER³ S'ÉLÈVE À 1 730,68 MILLIONS D'EUROS EN DATE DU 31 DÉCEMBRE 2020. TROISIÈME TRIMESTRE CONSÉCUTIF SANS DIMINUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER, CONTRAIREMENT AUX AUTRES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES.

DIVIDENDE : PRÉVISION DE 4,40 EUR BRUTS CONFIRMÉE. MÊME NIVEAU QUE LE DIVIDENDE DE L'ANNÉE DERNIÈRE MALGRÉ LA CRISE CORONA.

L'ARBITRAGE AU SEIN DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER LIBÈRE DES MOYENS POUR DES INVESTISSEMENTS EN COURS.

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

² Le résultat EPRA 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.

³ En ce compris, les réserves foncières et les projets en cours d'exécution

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU TROISIÈME TRIMESTRE 2020-2021

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation¹

Le résultat locatif net pour les trois premiers trimestres de l'exercice s'élève à 75,87 millions d'euros, ce qui représente une baisse de 4,24 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent 2019-2020.

Cette baisse est imputable à la crise du coronavirus mais pourrait être largement compensée par les revenus locatifs supplémentaires provenant des investissements de l'exercice passé et de l'exercice en cours.

Un montant de 1,85 million d'euros concerne la remise partielle des loyers relatifs à la période de fermeture en novembre 2020.

Le résultat locatif au 31 décembre 2020 n'intègre pas encore les effets de la fermeture obligatoire des magasins aux Pays-Bas. Celle-ci a débuté le 15 décembre 2020 et devrait prendre fin, sauf prolongation, le 2 mars 2021. Retail Estates compte 25 locataires du secteur de l'horeca qui sont fermés depuis longtemps, en Belgique comme aux Pays-Bas.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 96,29 % au 31 décembre 2020, contre 97,98 % au 31 décembre 2019. La baisse est entièrement imputable à l'impact des différentes faillites de locataires dans le portefeuille belge. Les immeubles commerciaux dont le bail a soudainement été résilié par les curateurs des entreprises en faillite ont en grande partie été reloués immédiatement sans perte de revenus locatifs. Pour 11 des immeubles commerciaux, libérés par la faillite, la recherche d'un locataire est toujours en cours ou des permis ont été demandés pour une nouvelle location dans un autre segment commercial. Malgré les fermetures obligatoires répétées des magasins, la demande en immeubles commerciaux existe, émanant surtout de locataires du secteur d'équipement de la maison et de l'alimentation/des biens de consommation.

1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier²

La juste valeur du portefeuille immobilier (immobilisations corporelles en cours comprises) au 31 décembre 2020 s'élève à 1 730,28 millions d'euros, et progresse donc de 68,92 millions d'euros (+4,15 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2020 (1 661,75 millions d'euros). Cet effet résulte des investissements et des désinvestissements des trois premiers trimestres, des variations de la juste valeur des immeubles de placement et de quelques désinvestissements stratégiques.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à -3,22 millions d'euros et s'explique principalement par une hausse de valeur du portefeuille immobilier à hauteur de 2,19 millions d'euros, et par la baisse de valeur unique des frais de transaction lors de l'évaluation initiale pour l'acquisition des parcs commerciaux à Bois-le-Duc, Maastricht et de l'immeuble commercial à Duiven (-5,41 millions d'euros).

Au cours des trois derniers trimestres, la valorisation du portefeuille, à périmètre constant et donc hors achats ou ventes en cours d'exercice, est restée stable, voire a légèrement augmenté. Contrairement aux autres segments de l'immobilier commercial, le marché de l'immobilier commercial périphérique est très stable. Le fait qu'il n'y ait pas eu de réduction générale de la valeur du portefeuille à la suite de la crise corona s'explique principalement par l'évolution favorable du niveau de perception des loyers à la réouverture des magasins ainsi que par l'appétit persistante des entrepreneurs et la demande de locaux commerciaux.

Au 31 décembre 2020, le portefeuille immobilier est constitué de 993 immeubles, pour une surface locative de 1 188 253 m².

¹ Le taux d'occupation exprime, en m², le rapport entre la surface réellement louée et la surface locative.

² 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 les IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport de gestion 2019-2020).

1.3. Arbitrage au sein du portefeuille immobilier

Depuis le début de l'exercice, Retail Estates anticipe les prix élevés qui sont actuellement payés en Belgique par les investisseurs particuliers pour les immeubles commerciaux solitaires. En outre, aux Pays-Bas, Retail Estates a vendu son parc commercial en périphérie d'Alphen-sur-le-Rhin à un investisseur institutionnel pour 15,60 millions d'euros¹. De même, en Belgique, deux immeubles commerciaux ont été vendus à des investisseurs particuliers au trimestre précédent, le produit total de la vente s'élevant à 6,12 millions d'euros. Il s'agit d'un immeuble commercial situé à Deinze, loué à Hubo et générant un revenu locatif annuel de 0,29 million d'euros, et d'un immeuble vide situé à Fléron qui était loué à Orchestra pour un loyer annuel de 0,09 million d'euros.

Ces transactions ont généré ensemble une plus-value de 1,72 million d'euros par rapport à la juste valeur de ces immeubles commerciaux telle qu'estimée au 30 septembre 2020 par l'expert immobilier.

Le produit de la vente, soit 21,68 millions d'euros, a principalement été investi dans l'achat d'un immeuble commercial à Duiven (Pays-Bas), dans les projets de nouvelles constructions en cours à Jambes-Namur (Belgique) et Hognoul-Liège (Belgique) ainsi que dans la restructuration des parcs commerciaux de Roosendaal (Pays-Bas) et d'Apeldoorn (Pays-Bas).

Cet arbitrage permet à Retail Estates d'optimiser son portefeuille sans augmentation supplémentaire du taux d'endettement.

2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

A l'exception des évolutions liées à COVID 19, il n'y a pas d'événements significatifs après le 31 décembre 2020.

3. CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

3.1 Résultat EPRA

Au 31 décembre 2020, le résultat EPRA s'élevait à 47,91 millions d'euros, contre 51,64 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2019-2020. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2020, à savoir 12 647 510. Le résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 3,79 euros au 31 décembre 2020, contre 4,21 euros au 31 décembre 2019.

3.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (1,82 million d'euros), des variations de la juste valeur des immeubles de placement (-3,23 millions d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (0,01 million d'euros) et des variations de la juste valeur des instruments financiers (-3,60 millions d'euros), s'élève à 42,91 millions d'euros au 31 décembre 2020.

¹ Voir rapport semestriel 2020-2021 publié pour plus d'informations.

3.3. Données par action

	31.12.2020	31.03.2020
Nombre d'actions en circulation	12.665.763	12.630.414
Nombre moyen pondéré d'actions	12.647.510	12.359.942
Valeur de l'actif net par action IFRS	62,29	63,26
EPRA VAN	64,87	65,55
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, hors juste valeur des instruments de couverture autorisés	66,40	65,73
	31.12.2020	31.12.2019
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	3,79	4,21
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	3,78	4,09

3.4. Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 31 décembre 2020 s'élève à 52,93%, contre 53,10 % au 31 mars 2020.

4. PERSPECTIVES – DIVIDENDE ANTICIPÉ

La prévision de dividende est maintenue à 4,40 euros brut par action (3,08 euros net par action), soit le même niveau que le dividende pour l'exercice 2019-2020 et ce malgré la fermeture de 3 mois des magasins en Belgique et aux Pays-Bas en raison de la crise corona.

Les incertitudes d'ordre macro-économique et la poursuite de l'évolution de l'épidémie de corona 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.

On s'attend à ce que les incertitudes vécues par les consommateurs lors de leurs achats devraient rester favorables aux commerces de détail périphériques au moins jusqu'à la fin de 2021.

5. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels de l'exercice 2020-2021	25 mai 2021
Assemblée générale	19 juillet 2021
Ex-coupon date dividende	26 juillet 2021
Mise en paiement du dividende	28 juillet 2021

À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

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

Au 31 décembre 2020, Retail Estates sa détient en portefeuille 993 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 188 253 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 31 décembre 2020 est de 96,29 % contre 97,92 % au 31 mars 2020.

Au 31 décembre 2020, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 730 674 786,71 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 22 février 2021

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates sa

Pour tout renseignement complémentaire

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

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



RETAIL ESTATES NV

SIR publique de droit belge

Industrielaan 6 B-1740 Ternat • RPM Bruxelles

VAT BE 0434 797 847 • T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com



IN RETAIL
WE TRUST