

RETAIL ESTATES



Société anonyme,
société immobilière réglementée publique de droit belge,
dont le siège social est établi à B-1740 Ternat (Belgique), Industrielaan n° 6
RPM Bruxelles : 0434.797.847

‘the art of creating value in retail estate’

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D’ADMINISTRATION PREMIER TRIMESTRE 2015-2016¹ (clôturé au 30.06.2015)

**Accroissement du portefeuille immobilier par l’acquisition de parcs commerciaux additionnels,
à une juste valeur de 972,75 millions EUR**

**Augmentation de capital réussie pour un montant de 76,21 millions EUR. Le produit de cette
opération a été entièrement investi.**

**Le résultat courant net du premier trimestre de l’exercice 2015-2016 augmente de
13,30% à 7,47 millions EUR au 30 juin 2015**

Le taux d’occupation élevé de 98,52% confirme la qualité du portefeuille immobilier

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES DU PREMIER TRIMESTRE 2015-2016

1.1. Revenus locatifs et taux d’occupation

Au cours du premier trimestre de l’exercice, le résultat locatif net s’élève à 13,57 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 8,04% par rapport au même trimestre de l’exercice 2014-2015.

¹ Les chiffres mentionnés dans ce communiqué de presse sont des chiffres consolidés, non audités et conformes aux normes IFRS.



Le taux d'occupation² au 30 juin 2015, à savoir 98,52%, se maintient à un niveau élevé. Au 31 mars 2015, le taux d'occupation s'élevait à 98,78%.

1.2. Juste valeur³ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (les projets de développement inclus) au 30 juin 2015 s'élève à 972,75 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 135,63 millions EUR (16,20%) par rapport à la valeur au 31 mars 2015 (837,12 millions EUR). Cette hausse découle surtout de l'acquisition des portefeuilles immobilières moins la vente des bâtiments individuels. La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à -0,02 million EUR au 30 juin 2015.

Au 30 juin 2015, le portefeuille immobilier est constitué de 622 immeubles, pour une surface locative de 686.745m².

1.3. Investissements et désinvestissements

Investissements

Acquisition immeubles commerciaux

Au 30 juin 2015, 69 immeubles commerciaux ont été acquis pour un montant total de 129 millions EUR. Les immeubles représentent un revenu locatif annuel attendu de 7,94 millions EUR. Pour des informations plus détaillées, nous référons au communiqué de presse du 30 juin 2015.

Accomplissement convention-cadre

Le 20 mai 2015, Retail Estates sa a acquis le contrôle exclusif de la société Fimitobel sa, qui est propriétaire de l'immeuble commercial situé à Alost, objet de la convention-cadre conclue avec Orchestra-Prémaman Belgium sa le 14 octobre 2014. Cet immeuble a une valeur d'investissement de 1,91 million EUR et générera un revenu locatif brut de 0,13 million EUR par an.

Désinvestissements

Le 2 juin 2015, un immeuble de 990m² à Bilzen, loué à JBC, a été vendu, générant un produit de vente net de 1,58 million EUR.

² Le taux d'occupation exprime le rapport entre la surface totale du portefeuille immobilier et la surface effectivement louée, exprimé en m².

³ La juste valeur (fair value): valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation hypothétiques sont déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 dans le rapport annuel 2014-2015).



Cette vente s'inscrit dans le cadre d'un programme annuel et continu de vente de magasins isolés qui, en raison de leur emplacement, de leur taille et/ou des activités commerciales qui y sont exercées, ne relèvent pas du portefeuille de base de Retail Estates sa.

1.4. Augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé

Pendant la période de souscription avec droit de préférence, clôturée le 21 mai 2015, 1.113.317 actions nouvelles ont été souscrites, soit 88,38% des actions nouvelles offertes en souscription.

Les 878.538 droits de préférence, non exercés à la clôture de la période de souscription, ont été vendus aux investisseurs le 26 mai 2015 sous la forme de srips dans le cadre d'un placement privé, tel que décrit dans le prospectus. Les acheteurs de ces srips ont souscrit 146.423 actions nouvelles au prix de souscription et conformément au taux de souscription d'une action nouvelle de 60,50 EUR pour six srips. Le produit brut de l'opération s'élève à 76.214.270 EUR.

2. CHIFFRES-CLÉS AU 30 JUIN 2015

2.1. Résultat courant net⁴

Le résultat courant net a évolué au 30 juin 2015 à 7,47 millions EUR par rapport à un montant de 6,60 millions EUR durant la même période de l'exercice 2014-2015. Afin de calculer le résultat courant net par action, il convient de tenir compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2015, soit 8.016.301. Le résultat courant net par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 0,93 EUR au 30 juin 2015, par rapport à 0,90 EUR au 30 juin 2014.

2.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte du produit de la vente des immeubles de placement (0,12 million EUR) et de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (-0,02 million EUR) s'élève à 7,58 millions EUR au 30 juin 2015.

⁴ Le résultat courant net ou le résultat d'exploitation: résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XV, XVI, XVII du compte de résultats).



2.3. Informations par action

	30.06.2015	31.03.2015
Nombre d'actions en circulation	8.819.213	7.559.473
Nombre moyen pondéré d'actions	8.016.301	7.381.081
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁵	52,52	50,43
Valeur de l'actif net par action EPRA ⁵	54,95	53,68
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39	53,78	53,34
	30.06.2015	30.06.2014
Résultat courant net (IFRS, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions)	0,93	0,90
Résultat courant net (compte tenu du nombre d'actions donnant droit aux dividendes)	0,85	0,90

2.4. Taux d'endettement

Au 30 juin 2015, le taux d'endettement s'élève à 51,97%, par rapport à 51,54% au 31 mars 2015. À partir du 31 décembre 2012 le bilan a été dressé sur la base de l'acquisition de la totalité de tous les intérêts minoritaires (IFRS), quel que soit le moment où l'acquisition est effectuée et en supposant qu'elle soit versée en espèces. Cela montre le taux d'endettement maximal basé sur les informations disponibles et le stade de développement des projets.

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 négatives de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action étant sensible aux éléments précités, elle est elle aussi incertaine.

Les prévisions en matière de dividendes sont confirmées à 3,20 EUR brut par action. Cela représente une hausse de 3,23% du dividende par rapport à l'exercice 2014-2015. Ces attentes ont été comblées dans

⁵ Cette valeur de l'actif net comprend le dividende, c'est-à-dire le dividende du premier trimestre de l'exercice 2015-2016 ainsi que le dividende de l'exercice 2014-2015, payé le 10 juillet 2015.



l'hypothèse de dépenses de consommation stables et moyennant une évolution positive des loyers. Cependant il a été constaté que contrairement aux exercices derniers, l'inflation par une indexation des loyers ne joue guère un rôle dans l'augmentation des revenus locatifs.

4. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats semestriels exercice 2015-2016	27 novembre 2015
Publication des résultats du 3 ^e trimestre exercice 2015-2016	19 février 2016
Publication des résultats annuels exercice 2015-2016	27 mai 2016

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 500m² et 3.000m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1.000m².

Au 30 juin 2015, Retail Estates sa détient en portefeuille 622 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 686.745m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,52%.

Au 30 juin 2015, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 972,75 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 30 juin 2015, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 610,64 millions EUR.

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 la



présente déclaration intermédiaire. L'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels, notamment, sont les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats.

Ternat, le 18 septembre 2015,

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates sa.

Pour toute information complémentaire :

RETAIL ESTATES SA, Jan De Nys – CEO, tél. 02/568 10 20 - 0475/27 84 12

RETAIL ESTATES SA, Paul Borghgraef – Président, tél. 02/568 10 20 - 0475/42 98 03

Retail Estates sa – Société immobilière réglementée publique de droit belge

Industrielaan 6, 1740 Ternat – RPM Bruxelles – TVA BE 434.797.847.

