

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 TROISIÈME TRIMESTRE 2015-2016¹ (clôturé au 31.12.2015)

Le résultat courant net du troisième trimestre de l'exercice 2015-2016 augmente de 28,33% à 26,63 millions EUR par rapport à 20,75 millions EUR au 31 décembre 2014

Accroissement significatif du résultat courant net par action à 3,11 EUR (par rapport à 2,83 EUR au 31 décembre 2014) reflète l'investissement efficace du produit de l'augmentation de capital du 28 mai 2015

Taux d'occupation : 98,01%

Dividende : confirmation de la prévision de 3,20 EUR² brut

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES DU TROISIÈME TRIMESTRE 2015-2016

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation

Au cours du troisième trimestre de l'exercice, le résultat locatif net s'élève à 45,38 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 16,62% par rapport à la même période 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.

² Le dividende présupposé pour l'exercice 2015-2016, comme communiqué dans le rapport annuel 2014-2015 (p. 52).



Le taux d'occupation³ au 31 décembre 2015, à savoir 98,01%, se maintient à un niveau élevé. Au 31 mars 2015, le taux d'occupation s'élevait à 98,78%.

1.2. Juste valeur⁴ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (les projets de développement inclus) au 31 décembre 2015 s'élève à 983,29 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 146,16 millions EUR (17,46%) 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 3,80 millions EUR au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, le portefeuille immobilier est constitué de 634 immeubles, pour une surface locative de 705.785m².

1.3. Investissements et désinvestissements⁵

Investissements

Nivelles (Texas Management sa)

Le 29 octobre 2015, Retail Estates sa a acquis le contrôle exclusif de la société Texas Management sa. Cette société est propriétaire d'un site à Nivelles, où un nouveau parc commercial a été construit. Ce parc commercial comprend 4 immeubles commerciaux d'une surface totale de 5.779m² et générera un revenu locatif annuel attendu de 0,58 million EUR. L'investissement dans cette transaction s'élève à 9,22 millions EUR.

La transaction s'inscrit dans l'intention de Retail Estates sa d'intensifier ses investissements à Brabant wallon.

Désinvestissements

Le 29 décembre 2015, deux immeubles, situés à Tirlemont (1.080m², loué à JBC) et Beyne-Heusay (914m², loué à Brantano), ont été vendus, générant un produit de vente net de 1,97 million EUR. Par rapport à l'estimation de ces immeubles au 30 septembre 2015, ce chiffre correspond à l'estimation « frais acheteur » de l'expert immobilier. Par rapport à la juste valeur, le produit de vente net entraîne une perte de

³ Le taux d'occupation exprime le rapport entre la surface totale du portefeuille immobilier et la surface effectivement louée, exprimé en m².

⁴ 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).

⁵ Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement estimées des experts immobiliers.



0,18 million EUR. Sur base annuelle, telles pertes sont couvertes par les profits réalisés sur la vente d'autres biens immobiliers depuis le 1^{er} avril 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. Fusion par absorption de filiales

Le 30 novembre 2015 et le 28 décembre 2015, les fusions par absorption des sociétés Mijn Retail sa et Aalst Logistics sa ont été constatées, en vue d'une fusion avec effet, respectivement, au 30 novembre 2015 et au 31 décembre 2015.

Le 4 décembre 2015, la proposition de fusion par absorption de la société Frun Park Wetteren sa a été déposée. Le conseil d'administration a constaté la fusion par acte notarié le 19 février 2016, en vue d'une fusion avec effet au 29 février 2016.

Le 19 février 2016, le conseil d'administration de Retail Estates sa a approuvé une proposition de fusion concernant la société PanEuropean Retail Properties sa, en vue d'une fusion avec effet au 30 juin 2016.

Les fusions de filiales simplifient la gestion administrative et réduisent les revenus imposables des filiales de Retail Estates sa.

2. CHIFFRES-CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

2.1. Résultat courant net⁶

Le résultat courant net a évolué au 31 décembre 2015 à 26,63 millions EUR par rapport à un montant de 20,75 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 31 décembre 2015, soit 8.553.522. Le résultat courant net par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 3,11 EUR au 31 décembre 2015, par rapport à 2,83 EUR au 31 décembre 2014.

⁶ 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).



2.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte du produit de la vente des immeubles de placement (0,38 million EUR) et de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (3,83 millions EUR) s'élève à 30,84 millions EUR au 31 décembre 2015.

2.3. Informations par action

	31.12.2015	31.03.2015
Nombre d'actions en circulation ⁷	8.819.213	7.559.473
Nombre moyen pondéré d'actions	8.553.522	7.381.081
Nombre d'actions en circulation au 19.02.2016	8.866.320	
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁸	51,94	50,43
Valeur de l'actif net par action EPRA ⁸	54,63	53,68
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39 ⁸	54,94	53,34
	31.12.2015	31.12.2014
Résultat courant net (IFRS, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions)	3,11	2,83
Résultat courant net (compte tenu du nombre d'actions donnant droit aux dividendes)	3,00	2,74

2.4. Taux d'endettement

Au 31 décembre 2015, le taux d'endettement s'élève à 51,33%, par rapport à 52,18% au 30 septembre 2015 et 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 obligations contractuelles de Retail Estates sa.

⁷ À l'occasion de l'augmentation de capital par apport en nature du 29 janvier 2016, le nombre total d'actions a augmenté à 8.866.320.

⁸ Sur la base du nombre total d'actions en circulation au 19 février 2016.



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 (3,20 EUR brut par action) sont confirmées. Cela représente une hausse de 3,23% du dividende par rapport à l'exercice 2014-2015. Ces attentes ont été comblées dans l'hypothèse de dépenses de consommation stables et moyennant une évolution positive des loyers. Il a été constaté que contrairement à l'exercice dernier, l'inflation joue à nouveau un rôle dans l'augmentation des revenus locatifs par une indexation des loyers.

4. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels exercice 2015-2016	25 mai 2016
Assemblée générale exercice 2015-2016	1 ^{er} juillet 2016
Mise en paiement du dividende 2015-2016	8 juillet 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 31 décembre 2015, Retail Estates sa détient en portefeuille 634 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 705.785m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,01%.

Au 31 décembre 2015, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 983,29 millions EUR.



Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 décembre 2015, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 696,72 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 19 février 2016,

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.

