

IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES



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

Communiqué intermédiaire – information réglementée
Ternat, le 16 septembre 2016

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PREMIER TRIMESTRE 2016-2017¹ (clôturé au 30.06.2016)

Le résultat locatif net augmente de 17,72% à 15,98 millions EUR

Le résultat courant net (hors résultat du portefeuille et hors résultat IAS 39) du premier trimestre de l'exercice 2016-2017 augmente de 22,93% à 9,19 millions EUR au 30 juin 2016 (1,04 EUR par action)

Évaluation du portefeuille immobilier : juste valeur augmente conformément à l'évolution du marché d'investissement : variation de 2,48 millions EUR de la juste valeur des immeubles de placement

Le dividende prévisionnel s'élève à 3,30 EUR (+3,13% par rapport à l'exercice précédent)

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

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES DU PREMIER TRIMESTRE 2016-2017

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation²

Au cours du premier trimestre de l'exercice, le résultat locatif net s'élève à 15,98 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 17,72% par rapport au même trimestre de l'exercice 2015-2016. Cette augmentation résulte des acquisitions au cours de l'exercice antérieur.

Le taux d'occupation au 30 juin 2016 s'élève à 97,64% par rapport à 98,22% au 31 mars 2016. Le taux d'occupation a été affecté par la faillite imprévisible de la chaîne Primo, qui avait 5 succursales dans notre portefeuille, à cause de la faillite de la société mère néerlandaise. Dans le secteur de magasin de sports, seuls quelques acteurs sont encore actifs et ceux-ci montrent peu expansifs.

1.2. Juste valeur³ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (les projets de développement inclus) au 30 juin 2016 s'élève à 1.004,93 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 4,13 millions EUR (0,41%) par rapport à la valeur au 31 mars 2016 (1.000,80 millions EUR). Cette hausse découle surtout de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (2,48 millions EUR au 30 juin 2016) résultant de l'augmentation d'indexation.

Au 30 juin 2016, le portefeuille immobilier est constitué de 634 immeubles, représentant une surface locative de 702.092m².

1.3. Événements postérieurs à la date du bilan

Fusion par absorption de PanEuropean Retail Properties sa

Au 1 juillet 2016, Retail Estates sa a réalisé la fusion, par absorption, de PanEuropean Retail Properties sa. Cette société faisait partie de la prise de contrôle de quatre sociétés immobilières au 30 juin 2015. Cette fusion diminue sensiblement la charge fiscale.

² Le taux d'occupation exprimé : 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 du rapport annuel 2015-2016).

Investissement en vue de l'extension retail park Wetteren (cfr. Communiqué de presse occasionnel dd 30.08.2016)

Le mardi 30 août 2016, Retail Estates sa a acquis le contrôle (51%) dans une société immobilière. La société possède un bien immobilier à Wetteren où, tant que les permis nécessaires sont obtenus l'extension de son retail park à Wetteren peut être réalisée.

Retail Estates sa a acquis le retail park en 2014 avec 14 magasins et une surface brut de 10.423 m². Le retail park, inauguré en 2008, est connu sous le nom de Frunpark Wetteren. Il est particulièrement réussi et attire des consommateurs d'une zone large.

L'opération totale consiste de la création d'environ 9.000 m² de surface brut, une extension significative du parking, un revenu locatif attendu de 0,90 millions EUR et un investissement total attendu de 14,40 millions EUR.

La réception du bâtiment est prévue pour septembre 2018.

Conformément aux dispositions pertinentes du plan d'exécution spatial, les magasins sont destinés au commerce de détail volumineux.

2. CHIFFRES-CLÉS AU 30 JUIN 2016

2.1. Résultat courant net⁴

Le résultat courant net a évolué au 30 juin 2016 à 9,19 millions EUR par rapport à un montant de 7,47 millions EUR durant la même période de l'exercice 2015-2016. Afin de calculer le résultat courant net par action, il convient de tenir compte du nombre moyen pondéré d'actions au 30 juin 2016, soit 8.866.320. Le résultat courant net par action (à base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 1,04 EUR au 30 juin 2016, par rapport à 0,93 EUR au 30 juin 2015.

2.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte du produit de la vente des immeubles de placement (-0,46 million EUR), de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (2,48 million EUR) et du résultat IAS 39 (charges d'instruments de couverture autorisés, -3,96 millions EUR), s'élève à 7,66 millions EUR au 30 juin 2016.

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

	30.06.2016	31.03.2016
Nombre d'actions en circulation	8.866.320	8.866.320
Nombre moyen pondéré d'actions	8.866.320	8.627.562
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁵	54,65	53,48
Valeur de l'actif net par action EPRA ⁵	57,95	56,66
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39	56,74	56,27
	30.06.2016	30.06.2015
Résultat courant net (IFRS, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions)	1,04	0,93
Résultat courant net (compte tenu du nombre d'actions donnant droit aux dividendes)	1,04	0,85

2.4. Taux d'endettement

Au 30 juin 2016, le taux d'endettement s'élève à 49,17%, par rapport à 49,95% au 31 mars 2016. À partir du 31 décembre 2012 le bilan a été rédigé à base de l'acquisition de la totalité de tous les intérêts minoritaires (IFRS), quel que soit le moment où l'acquisition s'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.

Le portefeuille de crédits a été restructuré durant les deux derniers trimestres. Des extensions de crédits ont été obtenues auprès des différentes grandes banques Belges auxquels la durée et le taux d'intérêt ont été renégociés. Par ailleurs, Retail Estates sa a émis deux placements privés, pour investisseurs institutionnels, pendant le dernier trimestre pour un montant total de 55 millions EUR et d'une durée de dix ans.

Le résultat de cette restructuration de crédits et de ces émissions d'obligations implique une prolongation de la durée moyenne de la dette totale du portefeuille (à 5,4 années), une diversification des sources de financement et une diminution du taux d'intérêt moyen (de 3,63% au 31 mars 2016 à 2,96% au 31 mars 2018).

⁵ Cette valeur de l'actif net comprend le dividende, c'est-à-dire le dividende du premier trimestre de l'exercice 2016-2017 ainsi que le dividende de l'exercice 2015-2016, payé le 8 juillet 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 de 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 3,30 EUR brut par action. Cela représente une hausse de 3,13% du dividende par rapport à l'exercice 2015-2016. Ces attentes ont été comblées dans l'hypothèse d'un taux d'occupation stable et moyennant une évolution positive des loyers.

4. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats semestriels exercice 2016-2017	25 novembre 2016
Publication des résultats du 3 ^e trimestre exercice 2016-2017	17 février 2017
Publication des résultats annuels exercice 2016-2017	29 mai 2017

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 représente une superficie moyenne de 1.000m².

Au 30 juin 2016, Retail Estates sa détient en portefeuille 634 immeubles commerciaux, pour une surface commerciale totale de 702.092m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 97,64%.

Au 30 juin 2016, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.004,93 millions EUR.

Cotée sur Euronext Bruxelles, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 30 juin 2016, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 705,76 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 16 septembre 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, Kara De Smet – CFO, tél. 02/568 10 20 – 0496/57 83 58

Retail Estates sa, Paul Borghgraef – Président, tél. 02/568 10 20 – 0475/42 98 03



IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES



Retail Estates sa

SIR publique de droit belge

Industrielaan 6 – B-1740 Ternat

RPM Bruxelles : 0434.797.847

T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com

www.retailestates.com