

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



01

CHIFFRES CLÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/16	31/03/16
Nombre d'immeubles commerciaux	639	634
Surface locative totale en m²	710.083	708.879
Juste valeur estimée en EUR	1.016.314.000	1.000.799.000
Valeur d'investissement estimée en EUR	1.041.524.000	1.025.536.000
Loyer moyen par m²	95,96	95,86
Taux d'occupation	98,13%	98,22%
DONNÉES DU BILAN	30/09/16	31/03/16
Capitaux propres	469.360.000	474.170.000
Taux d'endettement (Législation SIR*, max. 65%)	51,36%	49,95%
RÉSULTATS	30/09/16	30/09/15
Résultat locatif net	32.211.000	29.243.000
Résultat immobilier	31.919.000	29.056.000
Charges immobilières	-2.390.000	-1.934.000
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.453.000	-1.418.000
Résultat d'exploitation immobilier avant résultat sur portefeuille	28.076.000	25.704.000
Résultat sur portefeuille	5.531.000	1.319.000
Résultat d'exploitation	33.607.000	27.023.000
Résultat financier	-13.827.000	-8.470.000
Résultat net	19.368.000	17.989.000
Résultat courant net (hors résultat sur portefeuille)	18.533.000	16.670.000
DONNÉES PAR ACTION	30/09/16	31/03/16
Nombre d'actions	8.866.320	8.866.320
Valeur de l'actif net IFRS	52,94	53,48
Valeur de l'actif net EPRA	56,11	56,66
Valeur de l'actif net (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39	57,31	56,27
Cours de clôture	79,59	78,00
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur de l'actif net IFRS	50,34%	45,85%

* L'A.R. du 13 juillet 2014 (le "A.R. SIR") en exécution de la Loi du 12 mai 2014 (la "Loi SIR") relative aux sociétés immobilières réglementées.

SOMMAIRE

Rapport financier semestriel 2016-2017 | Retail Estates

01

RAPPORT DE GESTION

6

02

RAPPORT FINANCIER

16

03

RAPPORT RELATIF À L'ACTION

40

04

RAPPORT IMMOBILIER

46

05

DIVERS

54

FAITS MARQUANTS



01

PARCS COMMERCIAUX

Be-Mine Boulevard gagne le
BLSC Shopping Award dans la catégorie Retail Parks



Winner in the category of
Retail Parks



02

RAPPORT FINANCIER

Le rapport financier annuel de Retail Estates a été couronné
avec l'**EPRA Gold Award** pour rapportage financier



RAPPORT DE GESTION



00	INTRODUCTION	9
01	RAPPORT D'ACTIVITÉS RELATIF AU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2016-2017, CLÔTURÉ AU 30 SEPTEMBRE 2016	9
02	ANALYSE DES RÉSULTATS	12
03	PERSPECTIVES	13
04	RECONDUCTION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS	14
05	DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES	14
06	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU SEMESTRE	15

RAPPORT DE GESTION



PROJET À GENK (WINTERSLAG) →→

00

INTRODUCTION

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Retail Estates sa compte parmi les principales sociétés immobilières belges spécialisées dans les surfaces commerciales situées en périphérie des villes. Son portefeuille immobilier est composé de 639 immeubles sis en Belgique, pour une surface commerciale totale de 710.083m² et une juste valeur de 1.016,31 millions EUR.

Retail Estates sa, qui assure elle-même la gestion de son portefeuille immobilier, peut se prévaloir d'excellentes références dans le domaine du développement et redéveloppement immobiliers pour son propre compte.

La société est cotée sur Euronext Brussels. Au 30 septembre 2016, sa capitalisation boursière s'élève à 705,67 millions EUR.

GESTION DES RISQUES

Bien que la direction tente de les réduire au minimum absolu, il y a lieu de tenir compte d'un certain nombre de facteurs de risque. Les risques sont exposés aux pages 8 à 15 du rapport annuel 2015-2016.

01

RAPPORT D'ACTIVITÉS RELATIF AU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2016-2017, CLÔTURÉ AU 30 SEPTEMBRE 2016

REVENUS LOCATIFS ET TAUX D'OCCUPATION

Les revenus locatifs s'élèvent au premier semestre de l'exercice à 32,51 millions EUR, soit une augmentation de 10% par rapport au même semestre de l'exercice dernier. À ce moment, les revenus locatifs s'élevaient à 29,56 millions EUR. Cette hausse s'explique quasi intégralement par la croissance du portefeuille immobilier.

Le taux d'occupation s'élevait au 30 septembre 2016 à 98.13%, contre 98,22% au 31 mars 2016.

"AU 30 SEPTEMBRE
2016 SON PORTEFEUILLE
IMMOBILIER EST COMPOSÉ
DE 639 IMMEUBLES POUR
UNE SURFACE COMMERCIALE
TOTALE DE 710.083M²."

JUSTE VALEUR¹ DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille immobilier (les projets de développement inclus) s'élève à 1.016,31 millions EUR. Les experts immobiliers estiment à 6,64% le rendement locatif (par rapport à la valeur d'investissement) de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

¹ 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 2015-2016).



La stabilité de la valeur de l'immobilier commercial de périphérie s'explique principalement par l'intérêt non démenti des particuliers fortunés et des investisseurs institutionnels d'origine nationale et étrangère pour les investissements dans ce type d'immeubles. Retail Estates sa a elle-même constaté ce phénomène lors de la réalisation de son programme de désinvestissements annuel.

Retail Estates sa détient une participation significative de 86,05% dans les certificats émis par la sa Immobilière Distri-Land. Au 30 septembre 2016, la juste valeur de ce portefeuille immobilier, contenant 10 immeubles commerciaux, est évaluée à 16,45 millions EUR. La part de Retail Estates sa dans la juste valeur totale des biens du certificat immobilier s'élève à 13,10 millions EUR. Depuis trois années consécutives, la valeur du portefeuille immobilier d'Immobilière Distri-Land sa est en déclin, à cause de la vente systématique de différents immeubles commerciaux.

Au 30 septembre 2016, le portefeuille immobilier est constitué de 639 immeubles, pour une surface locative de 710.083m².

INVESTISSEMENTS² - PARCS COMMERCIAUX

Le 30 août 2016, Retail Estates sa a acquis le contrôle (51%) de la société immobilière Heerzele sa qui est propriétaire d'un bien immobilier à Wetteren sur lequel l'agrandissement de son centre commercial de Wetteren pourra, après l'obtention des permis nécessaires, être réalisé.

Retail Estates sa a acquis le centre commercial en 2014, lequel compte 14 magasins sur une surface commerciale brute de 10.423 m². Le centre commercial, ouvert en 2008, est connu sous le nom de Frunpark Wetteren. Il connaît un vif succès et attire des consommateurs habitant au-delà de ses environs immédiats.

² Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement estimées des experts immobiliers.

L'opération totale, telle que visée, se caractérise comme suit : la création d'environ 9.000 m² de surface commerciale brute, un agrandissement substantiel du parking, des revenus locatifs escomptés de 0,90 million EUR et un investissement total de 14,40 millions EUR.

Le délai de réalisation serait idéalement de 24 mois, ce qui signifie que la réception devrait avoir lieu en septembre 2018.

Conformément aux dispositions du PAS en la matière, les magasins sont principalement destinés au commerce de détail volumineux.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Le projet de Froyennes a été réceptionné le 30 septembre. Ce bâtiment commercial tout neuf de 1.500 m² est loué à Leen Bakker pour un loyer annuel de 0,13 million EUR.

Un magasin à Woluwe-Saint-Étienne a été rénové et scindé en

2 magasins distincts de 1.027 m² et 1.042 m² respectivement. Ce projet a également été réceptionné le 30 septembre. Une unité a été louée à Beter Bed, l'autre à Cool Blue, une plateforme en ligne qui vend principalement des articles électroniques, électroménagers et de sport, et qui ouvre désormais aussi des magasins physiques. Les revenus locatifs de ces deux unités s'élèvent au total à 0,22 million EUR.

Finalement le bâtiment à Verviers, un projet sur mesure de ca. 2.000 m² pour chocolatier Darcis, a été réceptionné le 1 juillet. Ce projet fait l'objet d'une location de financement. L'investissement total s'élève à 1,03 mio EUR.

DÉSINVESTISSEMENTS

Des immeubles ont été désinvestis au cours du semestre précédent pour un prix de vente net de 4,84 millions EUR. Une moins-value limitée de 0,02 million EUR a été réalisée sur ces ventes.

Ces désinvestissements s'inscrivent 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.

MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Le portefeuille de crédits a été réaménagé au cours des deux derniers trimestres. Des prolongations des crédits ont été obtenues de toutes les grandes banques belges, dans le cadre desquelles les échéances et les taux d'intérêt ont été renégociés. Par ailleurs, Retail Estates sa a réalisé au cours du trimestre passé deux placements privés d'obligations pour des investisseurs institutionnels pour un montant total de 55 millions EUR et une durée de dix ans. La combinaison de ces réaménagements de crédit et de ces émissions d'obligations a donné lieu à un allongement de la durée moyenne du portefeuille (à 5,4 ans), une diversification des sources de

" LE 1^{ER} JUILLET 2016, RETAIL ESTATES SA A RÉALISÉ UNE FUSION PAR ABSORPTION DE LA SA PANEUROPEAN RETAIL PROPERTIES."

financement et une baisse du taux d'intérêt moyen (de 3,63% au 31 mars 2016 à 2,96% au 31 mars 2018).

FUSION PAR ABSORPTION DE FILIALES

Le 1^{er} juillet 2016, Retail Estates sa a réalisé une fusion par absorption de la sa PanEuropean Retail Properties. Cette société faisait partie de l'acquisition de 4 sociétés immobilières au 30 juin 2015. Cette fusion a donné lieu à une baisse substantielle de la pression fiscale.

02

ANALYSE DES RÉSULTATS

Résultats semestriels au 30 septembre 2016: augmentation de 11,17% du résultat courant net du Groupe³ par rapport au 30 septembre 2015 - augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à 1.016,31 millions EUR.

Le 30 septembre 2016, le **résultat courant net** (à savoir les bénéfices sans les résultats sur le portefeuille et sans les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 18,53 millions EUR, soit une augmentation de 11,17% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Le **résultat locatif net** est passé de 29,24 millions EUR à 32,21 millions EUR grâce à la contribution des immeubles commerciaux

acquis durant l'exercice précédent, comptabilisés à 100% pour la première fois cette année. Le portefeuille immobilier a augmenté de 40,56 millions EUR par rapport au 30 septembre 2015. Par rapport au 31 mars 2016, le portefeuille a progressé de 15,51 millions EUR.

Après déduction des charges immobilières, nous obtenons un **résultat d'exploitation immobilier** de 29,53 millions EUR, contre 27,12 millions EUR l'année passée.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 2,39 millions EUR, contre 1,93 million EUR l'année précédente, principalement en raison de l'augmentation des charges techniques et des frais de personnel (+ 2 ETP). Les frais généraux s'élèvent à 1,45 million EUR, soit une augmentation de 0,04 million EUR par rapport à l'année précédente. Après déduction des frais généraux, Retail Estates sa atteint un résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille de 28,08 millions EUR. La

" LE RÉSULTAT LOCATIF NET EST PASSÉ DE 29,24 MILLIONS EUR À 32,21 MILLIONS EUR GRÂCE À LA CONTRIBUTION DES IMMEUBLES COMMERCIAUX ACQUIS DURANT L'EXERCICE PRÉCÉDENT, COMPTABILISÉS À 100%. POUR LA PREMIÈRE FOIS CETTE ANNÉE. "

marge d'exploitation s'élève à 87,16%.

Le résultat de la **vente de placements immobiliers** s'élève à -0,02 million EUR sur une vente totale de 4,84 millions EUR. Les variations de la juste valeur des placements immobiliers s'élèvent à 5,54 millions EUR, chiffre qui s'explique par le renforcement du rendement d'une série d'emplacements de premier choix et par l'impact des indexations.

Le **résultat financier** s'élève à -13,83 millions EUR. Les charges d'intérêt nettes s'élèvent à 9,12 millions EUR, soit une augmentation de 0,66

million EUR par rapport à l'année précédente. Les charges d'intérêt ont augmenté en raison de la conclusion de financements complémentaires et de la baisse des intérêts activés. Cet impact est partiellement compensé par la baisse du taux d'intérêt moyen. Le taux d'intérêt moyen est passé de 3,79% au 30 septembre 2015 à 3,48%. L'augmentation des charges totales est la conséquence de la modification de la juste valeur des swaps qui ne se définissent pas comme des flux de trésorerie (résultat IAS 39). Ce résultat représente toutefois un poste non réalisé et non liquide.

³ Retail Estates sa et ses filiales.

Le **résultat net** (part du Groupe) du premier semestre s'élève à 19,37 millions EUR et se compose du résultat courant net de 18,53 millions EUR, du résultat sur le portefeuille de 5,53 millions EUR et du résultat IAS 39 de -4,70 millions EUR. Ceci représente par action, pour le premier semestre, un bénéfice courant net de 2,09 EUR (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions).

La **juste valeur du portefeuille immobilier** (les projets de développements inclus) est de 1.016,31 millions EUR au 30 septembre 2016, contre 1.000,80 millions EUR au 31 mars 2016.

La **valeur de l'actif net** (EPRA) de l'action atteint 56,11 EUR au 30 septembre 2016. Au 31 mars 2016, elle était de EPRA 56,66 EUR.

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2016 est de 51,36%, par rapport à 49,95% au 31 mars 2016.

03

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 (3,30 EUR brut par action, ce qui représente, par rapport à l'exercice précédent, une augmentation de 3,13%) sont confirmées. Ces prévisions se fondent sur l'hypothèse de dépenses de consommation stables et d'une évolution positive des loyers.



04

RENOUVELLEMENT DES MANDATS D'ADMINISTRATEURS

Au cours de l'assemblée annuelle du 1^{er} juillet 2016, le mandat d'administrateur exécutif de Jan de Nys a été reconduit avec effet immédiat jusqu'à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2021. Le mandat d'administrateur non exécutif des personnes suivantes a également été reconduit avec effet immédiat jusqu'à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2021 : Paul Borghgraef, Jean-Louis Appelmans, Jean Sterbelle, Christophe Demain, Rudy De Smedt et René Annaert.

Monsieur Vic Ragoen a été présenté, sur décision du Conseil d'Administration du 16 septembre, au poste d'administrateur (mais non plus en qualité d'administrateur indépendant). Sa nomination sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire.

05

DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Le présent rapport semestriel 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 rapport intermédiaire. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

06

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU SEMESTRE

ACQUISITION DE L'INTÉGRALITÉ DE LA PARTICIPATION DANS LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE INSTITUTIONNELLE RETAIL WAREHOUSING INVEST SA

Le 29 mai 2012, le contrôle de Retail Warehousing Invest a été obtenu suite à l'acquisition de 62,50% des actions. Le 5 octobre 2016, une convention a été conclue en vue de l'acquisition de la participation minoritaire restante. Cette opération s'est traduite par l'acquisition de toutes les actions de Databuild Retail sa, qui est détentrice de cette participation minoritaire.

Retail Warehousing Invest est propriétaire de 30 immeubles commerciaux répartis sur tout le territoire de la Belgique. Databuild Retail ne détient aucun autre actif que 375 actions de Retail Warehousing Invest, qui représentent 37,5% du capital social de cette société.

Depuis l'acquisition de cette participation minoritaire, Retail Estates sa a systématiquement reconnu son obligation d'achat de cette participation minoritaire comme une dette dans ses comptes annuels consolidés. Le montant de cette dette a été adapté trimestriellement en fonction des clauses de révision du prix insérées dans la convention du 29 mai 2012.

Le résultat de Retail Warehousing Invest a toujours été intégralement consolidé. Par conséquent, cette transaction n'a eu qu'un impact limité sur les résultats consolidés.

La transaction se compose de deux volets. Le premier volet concerne la cession et le paiement, au 5 octobre 2016, d'environ la moitié des actions pour un montant de 7.68 mio EUR. Le second volet concerne, sous condition suspensive de l'approbation de la FSMA, l'émission de 115.735 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation du capital par apport en nature, avec

une valeur d'apport de 7.52 mio EUR, qui sera constatée par le Conseil d'Administration de Retail Estates sa dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions participeront aux bénéfices de l'exercice courant, lequel a débuté le 1^{er} avril 2016. Les nouvelles actions seront émises avec les coupons n° 24 et suivants attachés. Le prix d'émission a été fixé contractuellement à 65 EUR par action. D'après les estimations, l'émission devrait avoir lieu fin décembre 2016 au plus tard.

ACQUISITION DE 2 IMMEUBLES À WESTERLO

Le 13 octobre 2016 a été signée, sous condition suspensive d'approbation de la FSMA, la convention d'apport relative à l'acquisition d'un immeuble à Westerlo équipé de panneaux solaires et loué à Action. L'émission aura également lieu à un prix fixé contractuellement de 65 EUR par action. Un total de 26.153 nouvelles actions seront créées. Ces actions participeront au bénéfice de l'année courante, qui a pris cours le 1 avril 2016.

L'acte d'achat d'un second immeuble à Westerlo, loué à la SPRL Merkkleding, a été passé le 25 octobre 2016.

VENTE À SPA

Par acte notarié du 3 octobre 2016 un immeuble à Spa, en location à Tom & Co, s'est vendu pour un montant de 0,65 mio EUR.

FUSION PAR ABSORPTION DE FILIALES

Le 3 octobre 2016, la fusion par absorption de la société Vlaamse Leasing Maatschappij sa a été constatée par le Conseil d'Administration, avec effet immédiat.

Le 14 octobre 2016, le projet de fusion par absorption des sociétés Texas Management sa et Fimitobel sa a été déposé.

Le 8 novembre 2016 les propositions de fusion par absorption des sociétés Localiège sa et PPI sa, par Retail Warehousing Invest sa (SIR institutionnel) ont été déposées.



RAPPORT FINANCIER





01	A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ	19
01	B. ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	21
02	BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ	22
03	APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ	24
04	APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ	26
05	CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS: COMMENTAIRE	28
06	RAPPORT DU COMMISSAIRE	39

RAPPORT FINANCIER



RETAILPARK, LOMMEL →

1. A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	30.09.16	30.09.15
Revenus locatifs	32.511	29.559
Charges relatives à la location	-301	-316
Résultat locatif net	32.211	29.243
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	3.176	3.143
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-3.400	-3.313
Autres revenus et charges relatifs à la location	-68	-17
Résultat immobilier	31.919	29.056
Frais techniques	-1.099	-873
Frais commerciaux	-188	-171
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-140	-103
Frais de gestion immobilière	-967	-785
Autres frais immobiliers	5	-2
Frais immobiliers	-2.390	-1.934
Résultat d'exploitation des immeubles	29.529	27.122
Frais généraux de la société	-1.453	-1.418
Autres revenus et charges d'exploitation		

COMPTE DE RÉSULTATS (suite) (en milliers €)	30.09.16	30.09.15
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	28.076	25.704
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-16	519
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.537	1.278
Autre résultat sur portefeuille	10	-478
Résultat d'exploitation	33.607	27.023
Revenus financiers	19	12
Charges d'intérêts nettes	-9.120	-8.456
Charges d'instruments de couverture autorisés	-4.695	
Autres charges financières	-31	-26
Résultat financier	-13.827	-8.470
Résultat avant impôts	19.780	18.553
Impôts	-412	-564
Résultat net	19.368	17.989
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	19.368	17.989
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
Résultat courant net (part du Groupe)⁴	18.533	16.670
Résultat sur portefeuille	5.531	1.319
Résultat IAS 39	-4.695	

RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.16	30.09.15
Nombre d'actions ordinaires en circulation	8.866.320	8.819.213
Nombre moyen pondéré d'actions	8.866.320	8.419.951
Bénéfice net par action ordinaire (en €) ⁵	2,18	2,14
Bénéfice net dilué par action (en €)	2,18	2,14
Bénéfice distribuable par action (en €) ⁶	2,12	1,86
Résultat courant net par action (en €) ⁷	2,09	1,98

4 Le résultat courant net se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et hors charges d'instruments de couvertures autorisés.

5 Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

6 Le bénéfice distribuable par action se calcule comme suit: le résultat net d'exploitation corrigé divisé par le nombre total d'actions. Le résultat net d'exploitation corrigé est le bénéfice net consolidé corrigé pour un nombre d'éléments de nature non courante, du résultat de la vente d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement.

7 Pour le calcul du résultat courant net par action, le nombre moyen pondéré d'actions est utilisé. On part donc du principe que les actions participent au bénéfice de l'exercice dès le moment d'émission. Le 30.09.2016 il n'y a pas de différence entre le nombre d'actions donnant droit au dividende et le nombre moyen pondéré d'actions comme il n'y a pas eu d'émission.

1. B. ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Éléments du résultat global (en milliers €)	30.09.16	30.09.15
Résultat net	19.368	17.989
Autres éléments du résultat global récupérables en comptes de résultats:		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-343	-3.299
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	4.692	593
RÉSULTAT GLOBAL	23.717	15.283

2. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

ACTIFS (en milliers €)	30.09.16	31.03.16
Immobilisations	1.019.627	1.002.510
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	146	147
Immeubles de placement ⁸	1.016.314	1.000.799
Autres immobilisations corporelles	2.132	1.554
Immobilisations financières		
Créances de location-financement	1.030	
Créances commerciales et autres immobilisations	5	10
Actifs circulants	15.970	13.105
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	5.828	8.222
Créances commerciales	2.137	1.373
Créances fiscales et autres actifs circulants	3.917	1.466
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.870	1.315
Comptes de régularisation	1.219	729
TOTAL DES ACTIFS	1.035.596	1.015.615
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	30.09.16	31.03.16
Capitaux propres	469.360	474.170
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère	469.360	474.170
Capital	194.545	194.545
Primes d'émission	151.499	151.499
Réserves	103.948	86.091
Résultat net de l'exercice	19.368	42.035
Intérêts minoritaires		

⁸ En ce compris les projets de développement conformément à la norme IAS 40.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	30.09.16	31.03.16
Passifs	566.237	541.446
Passifs non courants	524.595	456.178
Provisions		
Dettes financières non courantes	491.769	428.023
Établissements de crédit	392.383	398.225
Location-financement à long terme	9	10
Autres	99.376	29.788
Autres passifs non courants financiers	32.825	28.155
Passifs courants	41.643	85.267
Dettes financières courantes	7.239	42.601
Établissements de crédit	7.237	42.597
Location-financement à court terme	2	4
Dettes commerciales et autres dettes courantes	12.367	21.071
Exit taks	4.302	13.219
Autres	8.065	7.852
Autres passifs courants	15.845	15.633
Comptes de régularisation	6.192	5.963
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1.035.596	1.015.615
TAUX D'ENDETTEMENT	30.09.16	31.03.16
Taux d'endettement ⁹	51,36%	49,95%
VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	30.09.16	31.03.16
Valeur de l'actif net par action IFRS ¹⁰	52,94	53,48
Valeur de l'actif net par action EPRA ¹¹	56,11	56,66
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39 ¹²	57,31	56,27

9 Le taux d'endettement se calcule comme suit: passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux et impôts différés) divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux).

10 L'actif net par action IFRS (juste valeur) se calcule comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société-mère) divisés par le nombre d'actions.

11 L'actif net par action EPRA (juste valeur) se calcule comme suit: capitaux propres (hors variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés) divisé par le nombre d'actions.

12 L'actif net par action hors dividende hors IAS 39 (valeur d'investissement) se calcule comme suit: capitaux propres (hors impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, hors variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés et hors dividendes) divisé par le nombre d'actions.

3. APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

APERÇU DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Capital actions ordinaires	Primes d'émission	Réserves*	Résultat net de l'exercice	TOTAL Capitaux Propres
Bilan selon IFRS au 31 mars 2015	166.902	101.839	77.233	35.238	381.212
- Affectation du résultat net 2014-2015					
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves			6.131	-6.131	
- Transfert du résultat courant net aux réserves			5.673	-5.673	
- Reclassification entre les réserves					
- Dividendes de l'exercice 2014-2015				-23.434	-23.434
- Augmentation du capital					
- Augmentation du capital par apport en nature	28.344	47.870			76.214
- Intérêts minoritaires					
- Frais de l'augmentation du capital	-1.734				-1.734
- Autres			-74		-74
- Résultat global au 30/09/2015			-2.706	17.989	15.283
Bilan selon IFRS au 30 septembre 2015	193.512	149.709	86.257	17.989	447.467
Bilan selon IFRS au 31 mars 2016	194.545	151.499	86.091	42.035	474.170
- Affectation du résultat net 2015-2016					
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves			10.216	-10.216	
- Transfert du résultat courant net aux réserves			3.447	-3.447	
- Reclassification entre les réserves					
- Dividendes de l'exercice 2015-2016				-28.372	-28.372
- Augmentation du capital					
- Augmentation du capital par apport en nature					
- Intérêts minoritaires					
- Frais de l'augmentation du capital					
- Autres			-155		-155
- Résultat global au 30/09/2016			4.349	19.368	23.717
Bilan selon IFRS au 30 septembre 2016	194.545	151.499	103.948	19.368	469.360

* Détail des réserves (en milliers €)	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur de l'immobilier	Réserves disponibles	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Résultats reportés des exercices précédents	TOTAL
Bilan selon IFRS au 31 mars 2015	411	88.757	9.103	-20.860	-24.587		24.409	77.233
- Affectation du résultat net 2014-2015								
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		6.131						6.131
- Transfert du résultat courant net aux réserves							5.673	5.673
- Reclassification entre les réserves		-3.160	3.078	82				
- Augmentation du capital par apport en nature								
- Intérêts minoritaires								
- Frais de l'augmentation du capital								
- Autres				-74				-74
- Résultat global au 30/09/2015				-3.299	593			-2.706
Bilan selon IFRS au 30 septembre 2015	411	91.728	12.181	-24.151	-23.994		30.082	86.257
Bilan selon IFRS au 31 mars 2016	1.074	91.728	11.972	-24.940	-5.556	-17.604	29.419	86.091
- Affectation du résultat net 2015-2016								
- Transfert du résultat du portefeuille aux réserves		10.216						10.216
- Transfert du résultat courant net aux réserves							3.447	3.447
- Reclassification entre les réserves	-941	-498	1.439					
- Augmentation du capital par apport en nature								
- Intérêts minoritaires								
- Frais de l'augmentation du capital								
- Autres				-155		-4.995	4.995	-155
- Résultat global au 30/09/2016				-343	-553	5.245		4.349
Bilan selon IFRS au 30 septembre 2016	133	101.291	13.411	-25.283	-6.109	-17.354	37.861	103.948

4. APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

Le fait d'arrondir au millier peut engendrer des écarts entre les chiffres renseignés dans le bilan et le compte de résultats, d'une part, et l'information détaillée, d'autre part.

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en milliers €)	30.09.16	30.09.15
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DU SEMESTRE	1.315	1.469
1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation	5.246	30.355
Résultat d'exploitation	33.606	27.023
Intérêts payés	-9.154	-9.515
Intérêts perçus	3	6
Impôts des sociétés payés	-2.016	-195
Impôts des sociétés perçus	340	551
Autres	-3.411	119
Éléments non monétaires à ajouter / déduire du résultat:	-304	-1.089
* Amortissements et réductions de valeur		
- Amortissements / Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels et incorporels	121	105
- Amortissements / Réductions de valeur (ou reprises) sur créances commerciales	169	140
* Autres éléments non monétaires		
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.305	-1.278
- Résultat sur la vente des immeubles de placement	16	-519
- Autre résultat sur portefeuille		478
-Variations de juste valeur des instruments ¹³	4.695	
* Autres		-15
Variation du besoin en fonds de roulement:	-13.818	13.455
* Mouvement des actifs		
- Créances commerciales et autres créances	-931	-2.715
- Créances fiscales et autres actifs circulants	-2.451	-2.562
- Comptes de régularisation	-488	-619
- Actifs à long terme	-1.024	-6

¹³ voir pagina 35: couvirements

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE (suite) (en milliers €)	30.09.16	30.09.15
* Mouvement des passifs		
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-9.345	9.031
- Autres passifs courants	212	8.916
- Comptes de régularisation	209	1.410
2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	-3.707	-82.299
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-41	-34
Acquisition d'immeubles de placement	-3.419	-16.832
Aliénation d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	4.701	3.786
Acquisition d'actions des sociétés immobilières	-4.834	-69.108
Vente d'actions des sociétés immobilières		
Acquisition d'autres actifs corporels	-114	-111
Aliénation d'autres actifs corporels		
Aliénation d'immobilisations financières non courantes		
Revenus de créances commerciales et autres actifs non courants		
3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement	14	58.423
* Variation des passifs financiers et des dettes financières		
- Augmentation des dettes financières	224.088	85.262
- Diminution des dettes financières	-195.702	-64.062
* Variation des autres passifs		
- Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs		-13.823
- Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires		
* Variation des capitaux propres		
- Augmentation du capital et primes d'émission		76.214
- Frais de l'augmentation du capital		-1.734
* Dividende		
- Dividende de l'exercice précédent	-28.372	-23.434
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	2.869	7.948

5. CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS: COMMENTAIRE

5.1. BASE DE LA PRÉSENTATION

Le rapport financier intermédiaire relatif au premier semestre clôturé au 30 septembre 2016 est établi dans le respect des normes comptables conformes aux International Financial Reporting Standards, telles que mises en œuvre par la Législation SIR et conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement conformément à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », l'expert immobilier indépendant déduit un montant estimé de frais et de droits de mutation. L'impact sur la juste valeur des immeubles de placement, de ces frais et droits de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique desdits immeubles, est incorporé directement dans les capitaux propres, sous un compte intitulé « Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique

des immeubles de placement » expressément prévu dans la législation précitée. C'est ainsi qu'au cours des premiers semestres clôturés au 30 septembre 2016 et au 30 septembre 2015, respectivement -0,34 millions EUR et -3,30 million EUR ont été incorporés directement dans les capitaux propres sur ce compte.

Les présents comptes annuels intermédiaires simplifiés utilisent les mêmes bases d'élaboration des états financiers et les mêmes méthodes de calcul que celles ayant servi à l'établissement des comptes annuels consolidés au 31 mars 2016.

5.2. APPLICATION DE LA NORME IFRS 3 « REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES »

Les transactions effectuées par la société au cours du semestre clôturé n'ont pas été traitées au titre de regroupements d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 qui, compte tenu de la nature et de la taille des sociétés dont le contrôle a été acquis, n'a pas été jugée applicable. Il s'agit de sociétés détenant un nombre limité d'immeubles, qu'elles n'ont pas

l'intention de conserver dans le cadre d'une activité autonome. Les sociétés sont consolidées dans leur intégralité.

5.3. DÉCLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE CHEZ RETAIL ESTATES SA

Conformément à l'article 13, § 2 de l'A.R. du 14 novembre 2007, Jan De Nys, administrateur délégué, déclare qu'à sa connaissance :

- a) les comptes annuels intermédiaires simplifiés, établis conformément aux méthodes comptables, à la norme IFRS et à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » agréée par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Retail Estates sa ainsi que des entreprises faisant partie du périmètre de consolidation;
- b) le rapport intermédiaire expose fidèlement les principaux événements survenus au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, leur influence sur les

comptes annuels intermédiaires simplifiés, les principaux facteurs de risque et incertitudes relatifs aux mois restants à courir pour achever l'exercice, de même que les principales transactions conclues entre les parties liées et leur incidence éventuelle sur les comptes annuels intermédiaires simplifiés, si ces transactions revêtent une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions de marché normales.

5.4. INFORMATION PAR SEGMENT

L'IFRS 8 définit un segment opérationnel comme une composante de l'entreprise (IFRS 8.2):

- engagée dans des activités susceptibles de lui procurer des produits ou de lui faire supporter des charges (notamment à l'occasion de transactions effectuées avec d'autres composantes de ladite entreprise);
- dont les résultats d'exploitation sont examinés régulièrement par le principal décideur opérationnel

de l'entité en vue de prendre des décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'évaluer ses performances;

- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Étant donné que les magasins de périphérie représentent plus de 90% du portefeuille de Retail Estates sa, établir une distinction par segment d'exploitation n'apporterait aucun avantage pertinent. Le conseil d'administration n'appuie donc sa prise de décisions sur aucun segment spécifique.

5.5. ÉVALUATION DES PROJETS

Conformément à la norme IAS 40 remaniée, les projets de développement immobilier sont actés parmi les immeubles de placement. Ils sont, à l'achat, évalués à leur valeur d'acquisition, frais annexes et T.V.A. non déductible inclus.

Au terme de l'imputation initiale, les projets sont évalués à leur juste valeur

pour autant qu'ils soient adjugés, autorisés et loués. L'évaluation à la juste valeur se base sur les résultats de l'évaluation pratiquée par l'expert immobilier, déduction faite des montants des travaux restant à exécuter.

Un projet peut porter sur un terrain à bâtir, un immeuble en voie de démolition ou un immeuble existant dont la destination doit être modifiée moyennant des travaux de transformation d'importance significative.

5.6. COMMENTAIRES ADDITIONNELS À PROPOS DE L'ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

Calcul du taux d'endettement (en milliers €)	30.09.16	31.03.16
Passifs	566.237	541.445
À l'exclusion de:	34.349	34.118
I. Passifs non courants	28.157	28.155
Provisions		
Instruments de couverture autorisés	28.157	28.155
Impôts différés		
II. Passifs courants	6.192	5.963
Provisions		
Instruments de couverture autorisés		
Comptes de régularisation	6.192	5.963
Total endettement	531.888	507.327
Réduction nette endettement		
Total des actifs	1.035.596	1.015.615
TAUX D'ENDETTEMENT	51,36%	49,95%

PRINCIPE

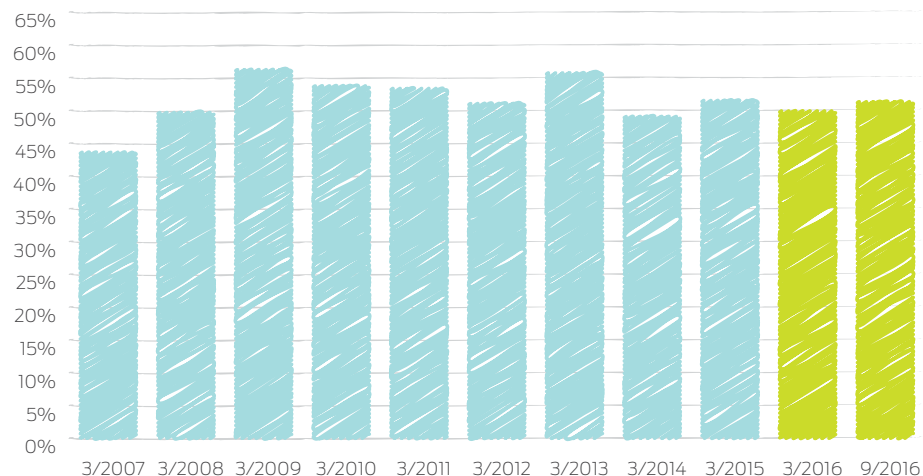
En vertu de l'article 24 de l'A.R. SIR du 13 juillet 2014, la SIR publique doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution lorsque son taux d'endettement consolidé est supérieur à 50% de ses actifs consolidés. Le plan financier donne une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse les 65% des actifs consolidés.

Le commissaire rédige un rapport spécial portant sur le plan financier, rapport dans lequel il est confirmé que le commissaire a bien vérifié la manière dont ce plan a été établi, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, et que les chiffres énoncés dans ce plan correspondent bien à ceux repris dans la comptabilité de la SIR publique.

Les lignes directrices du plan financier sont reprises dans les rapports financiers annuels et semestriels. Ceux-ci doivent décrire et justifier la manière dont le plan financier est exécuté durant la période en question et la manière dont la SIR publique exécutera le plan dans le futur.

COMMENTAIRES 2016-2017

Évolution historique du taux d'endettement



Historiquement, le taux d'endettement de Retail Estates sa oscille entre 50% et 55%. Depuis la constitution de Retail Estates sa, son taux d'endettement n'a jamais dépassé 60%.

Évolution du taux d'endettement à long terme

Le conseil d'administration considère un taux d'endettement de \pm 55% comme optimal pour les actionnaires de la SIR publique en ce qui concerne le rendement

et le bénéfice courant par action. L'impact sur le taux d'endettement est observé pour chaque investissement, et il se peut que l'investissement ne soit pas retenu s'il risque d'influencer le taux d'endettement de façon négative.

Sur la base du taux d'endettement actuel de 51,36%, Retail Estates sa a un potentiel d'investissement de 223,67 millions EUR, sans dépasser à cet égard un taux d'endettement de 60%.

Évolution du taux d'endettement à court terme

Chaque trimestre, une projection du taux d'endettement au trimestre suivant est présentée au conseil d'administration. Cette présentation est également l'occasion de discuter des écarts éventuels entre le taux d'endettement estimé et le taux d'endettement réel du trimestre précédent.

La projection du taux d'endettement au 31 décembre 2016 tient compte des hypothèses suivantes:

- **ventes troisième trimestre 2016-2017**
Les désinvestissements prévus se portent à 0,6 mio EUR.
- **résultat troisième trimestre 2016-2017**
Le résultat du troisième trimestre tel que mentionné dans le budget 2016-2017, approuvé par le conseil d'administration.
- **investissements prévus troisième trimestre 2016-2017**
3,90 millions EUR d'investissements sont prévus au cours du troisième trimestre de l'exercice 2016-2017.

Compte tenu des hypothèses ci-dessus, le taux d'endettement s'élèverait à 49,64% au 31 décembre 2016.

Une projection du taux d'endettement au 31 mars 2017 (fin de l'exercice) a également été faite. Cette projection tient compte des hypothèses suivantes:

- **ventes deuxième semestre 2016-2017**
Désinvestissements prévus se portent à 2 mio EUR
- **résultat deuxième semestre 2016-2017**
Le résultat du deuxième semestre tel que mentionné dans le budget 2016-2017, approuvé par le conseil d'administration.
- **investissements prévus deuxième semestre 2016-2017**
3,90 millions EUR d'investissements sont prévus au cours du deuxième semestre de l'exercice 2016-2017, tous au cours du troisième trimestre.

Compte tenu des investissements supplémentaires prévus et des prévisions bénéficiaires pour l'année

entière, le taux d'endettement devrait s'élèver à 48,61% au 31 mars 2017.

La projection du taux d'endettement prend en compte les achats et ventes pour lesquels un compromis a été signé (sans conditions suspensives), ainsi que les investissements prévus et contractés. Les crédits arrivant à échéance sont supposés d'être refinancés pour le même montant.

Autres éléments influençant le taux d'endettement

L'évaluation du portefeuille immobilier a également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base de capital actuelle, il se pourrait que le taux d'endettement maximal de 65% soit dépassé en cas de baisse de valeur éventuelle de la juste valeur des immeubles de placement de plus de 217,31 millions EUR. Cette baisse de valeur peut résulter d'une hausse du *yield* (en cas de valeurs locatives inchangées, le *yield* devrait augmenter de 1,86% pour dépasser le taux d'endettement) ou d'une baisse des loyers (à *yields* inchangés, les loyers

devraient baisser de 14,42 millions EUR). D'un point de vue historique, la juste valeur du portefeuille immobilier a toujours augmenté ou est au moins restée stable depuis la création de la société. Rien sur le marché aujourd'hui ne laisse présager une hausse du *yield*.

S'il devait toutefois y avoir des pertes de valeur significatives susceptibles de faire passer le taux d'endettement au-delà de 65%, Retail Estates sa pourrait procéder à la vente d'un certain nombre de ses immeubles. Retail Estates sa dispose d'une solide expérience en matière de vente d'immeubles à la valeur d'investissement estimée. Au cours de l'exercice 2013-2014, 4 immeubles commerciaux et 2 appartements à l'état de gros œuvre ont été vendus pour un prix net de 5,07 millions EUR. Au cours de l'exercice 2014-2015, 9 immeubles commerciaux ont été vendus pour un prix net de 8,08 millions EUR et la société Belgium Retail 1 Luxembourg sarl a été vendue pour 8,22 millions EUR. Au cours de l'exercice 2015-2016, 11 immeubles commerciaux, 2 appartements, 1 espace de bureaux et 9 parcelles de terrain du

site de Westende ont été vendus pour un prix net de 11,80 millions EUR. Au 30 septembre 2016, des immeubles ont été désinvestis pour un prix de vente net de 4,84 millions EUR. Globalement, ces immeubles ont été vendus à la valeur d'investissement estimée.

CONCLUSION

Retail Estates sa estime qu'en fonction

- de l'évolution historique de la SIR publique,
- des antécédents au niveau des ventes,

aucune mesure supplémentaire ne doit être prise pour empêcher un taux d'endettement supérieur à 65%. Le but de la SIR publique est de maintenir le taux d'endettement à un niveau compris entre 50 et 55%, ou de le reconstruire à un tel niveau. Ce niveau est régulièrement évalué et sera revu par le conseil d'administration si une telle révision est considérée comme nécessaire en raison de facteurs de marché ou d'environnement changeants.

REVENUS LOCATIFS

(en milliers €)	30.09.16	31.03.16
Dans moins d'un an	65.177	63.148
Entre un et cinq an(s)	228.507	213.484
Dans plus de cinq ans	360.812	360.180

La hausse des revenus locatifs résulte essentiellement des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent.

À titre d'exercice théorique, le tableau ci-dessus démontre le montant des revenus locatifs que Retail Estates sa recevra de manière certaine sur la base des contrats de bail en cours.

Cet exercice n'ôte rien au risque théorique de voir tous les locataires faire usage de la possibilité de résiliation que leur accorde la loi au terme de chaque triennat. Dans ce cas de figure, tous les immeubles commerciaux seraient par définition vides dans les trois ans et six mois qui suivent.

TYPE DE CONTRAT DE BAIL

Pour ses immeubles, le Groupe conclut des contrats de bail commercial d'une durée de 9 ans au minimum, résiliables par le locataire en général à l'expiration des troisième et sixième années, moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois avant l'échéance. Les loyers sont généralement payés chaque mois anticipativement (parfois trimestriellement). Ils sont indexés chaque année à l'anniversaire du contrat de bail.

Les impôts et taxes, précompte immobilier compris, la prime d'assurance et les charges communes sont en principe à charge du locataire. Afin de garantir le respect des obligations qui incombent au locataire en vertu du contrat, le locataire doit

constituer une garantie locative, généralement sous la forme d'une garantie bancaire d'une valeur de trois mois de loyer.

Au début du contrat, un état des lieux est établi entre les parties par un expert indépendant. À l'échéance du contrat, le locataire doit restituer les locaux loués dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de la vétusté ordinaire. Le locataire ne peut céder le contrat de bail, ni sous-louer les locaux, en tout ou en partie, sauf l'accord écrit préalable du bailleur. Le locataire a l'obligation de faire enregistrer le contrat à ses frais.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours du premier semestre de l'exercice, Retail Estates sa a acquis le contrôle (51%) d'une société immobilière qui est propriétaire d'un

bien immobilier à Wetteren sur lequel l'agrandissement de son centre commercial de Wetteren pourra, après l'obtention des permis nécessaires, être réalisé. En outre, 2 projets ont

été réceptionnés (à Froyennes et Woluwe-Saint-Étienne). Le coût total d'investissement de ces acquisitions et réceptions s'élève à 12,53 millions EUR.

Des immeubles ont été désinvestis au cours du semestre précédent pour un prix de vente net de 4,84 millions EUR. Une moins-value limitée de 0,02 million EUR a été réalisée sur ces ventes.

Tableau des investissements et réévaluations (en milliers €)	Immeubles de placement		Actifs détenus en vue de la vente		Total	
	30.09.16	31.03.16	30.09.16	31.03.16	30.09.16	31.03.16
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.000.799	837.121	8.222	4.819	1.009.022	841.940
Acquisition par achat ou apport des sociétés immobilières	9.756	142.929		697	9.756	143.626
Frais de financement activés	32	300			32	300
Acquisition et apport d'immeubles de placement	2.745	19.918		2.677	2.745	22.595
Aliénation par vente de sociétés immobilières						
Vente d'immeubles de placement	-1.755	-3.970	-2.962	-7.489	-4.717	-11.459
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	-569	-7.499	569	7.499		
Autres transferts						
Variation de la juste valeur (+/-)	5.305	11.999		19	5.305	12.018
À la fin du semestre/de l'exercice	1.016.313	1.000.799	5.829	8.222	1.022.142	1.009.022
AUTRES INFORMATIONS						
Valeur d'investissement des immeubles	1.041.450	1.025.536	5.975	8.427	1.047.425	1.033.963

Projets de développement (en milliers €)	30.09.16	31.03.16
Solde à la fin de l'exercice précédent	11.328	34.171
Augmentation durant le semestre/l'exercice	12.860	1.264
Réception durant le semestre/l'exercice	-3.650	-24.107
À la fin du semestre/de l'exercice	20.538	11.328

PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

Répartition selon l'échéance contractuelle des lignes de crédit (en milliers €)	30.09.16	31.03.16
Non courants		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	392.383	398.225
Leasing financier	9	9
Emprunt obligataire	99.377	29.788
Sous-total	491.769	428.023
Courants		
Emprunts bilatéraux - taux fixe ou variable	7.237	42.593
Leasing financier	2	4
Sous-total	7.239	42.597
Total	499.008	470.620

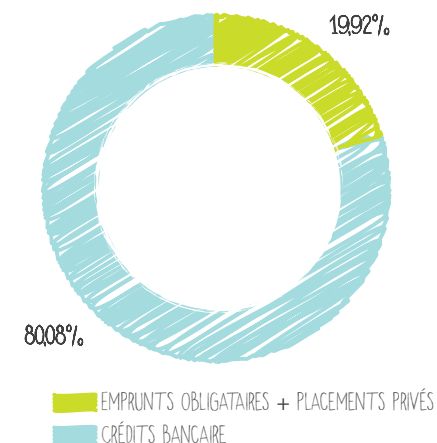
Répartition selon la maturité des emprunts non courants (en milliers €)	30.09.16	31.03.16
Entre un et deux an(s)	33.974	100.378
Entre deux et cinq ans	212.836	257.080
Plus de cinq ans	244.949	70.555

Structures des passifs :

Au 30 septembre 2016, le total des dettes consolidées s'élevait à 499,01 millions EUR. Ce montant se compose comme suit :

- 399,62 millions en crédits bancaires bilatéraux traditionnels à moyen et long terme, répartis sur 7 banques
- 99,38 millions EUR en emprunts obligataires

TOTAL DU PASSIF APPLIQUÉ



Échéances

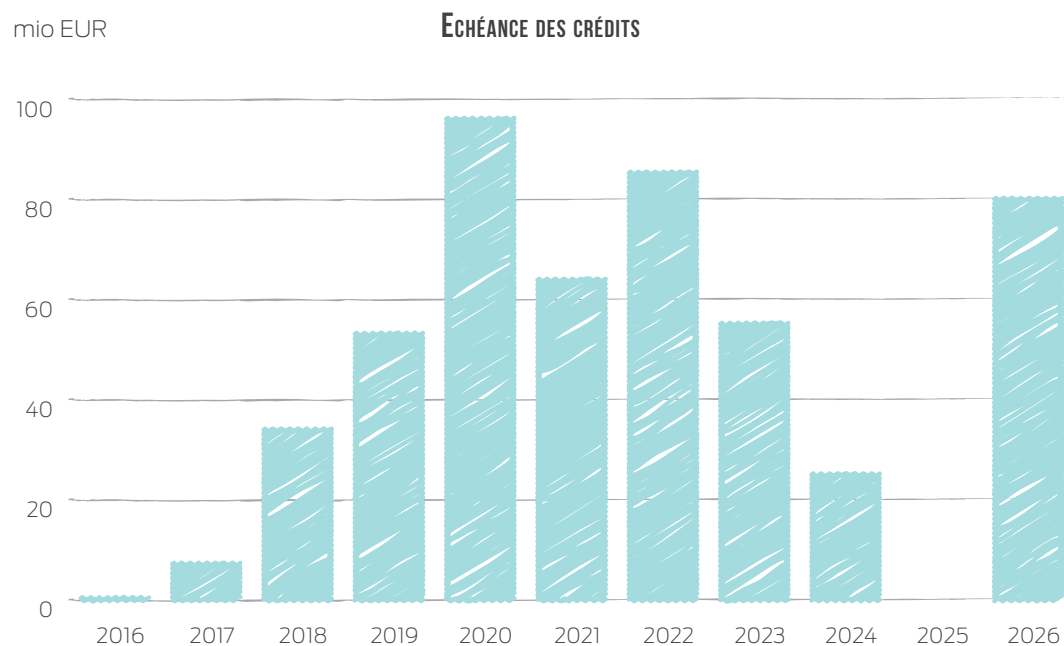
La durée moyenne pondérée de l'encours de dettes financières de Retail Estates sa au 30 septembre 2016 s'élevait à 5,4 ans, contre 3,3 ans l'année précédente. Au 30 septembre 2016, le total des lignes de crédit à long terme confirmées et non exploitées s'élevait à 113,10 millions EUR.

Couvertures

Tous les crédits existants sont financés de manière fixe. Soit les financements ont un taux d'intérêts variable, couverts par un contrat de "Interest Rate Swap", soit les financements ont un taux fixe. Dans le cas d'un "Interest Rate Swap" le taux variable est échangé contre un taux fixe. Les swaps de taux d'intérêt sont des instruments financiers dérivés qui

sont initialement comptabilisés à leurs prix de revient. Puis sont réévalués à leur juste valeur à la date du rapport suivant. Les dérivés actuellement utilisés par Retail Estates sa ne peuvent être qualifiés que dans une mesure limitée de transactions de couverture des flux de trésorerie. Les variations de la juste valeur des dérivées qui ne peuvent être qualifiées de couvertures des flux

de trésorerie sont immédiatement reprises dans le résultat, 4,70 million EUR a été repris dans le résultat relatif aux instruments de couvertures, 5,23 million EUR porte sur la réduction linéaire de la valeur des instruments de couvertures qui ne peuvent être qualifié de couvertures des flux de trésorerie au 31 décembre 2015 et -0,53 million EUR sur la variation de la juste valeur pour la période du 1 avril 2016 au 30 septembre 2016.



Le coût moyen pondéré des dettes de Retail Estates sa s'élève à 3,48% au premier semestre de 2016, en ce compris les marges de crédit et le coût des instruments de couverture. Au cours de l'exercice 2015-2016, le coût moyen des dettes s'élevait à 3,64%.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement s'élève à 51,36%. Par principe, Retail Estates sa s'engage envers les banques à ne pas dépasser 60% de taux d'endettement.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Synthèse des instruments financiers à la date de clôture 30.09.16 (en milliers €)	Catégories	Valeur comptable	Juste valeur	Niveau
I. Immobilisations				
Immobilisations financières	C	1030	1030	2
Emprunts et créances	A	5	5	2
II. Actifs circulants				
Créances commerciales et autres créances	A	6.054	6.054	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2.870	2.870	2
Total des instruments financiers à l'actif du bilan		9.959	9.959	
I. Passifs non courants				
Passifs porteurs d'intérêts	A			2
Établissements de crédit	A	392.383	399.816	2
Autres	A	99.377	119.221	2
Autres passifs non courants	A			2
Autres passifs financiers	C	32.826	32.826	2
II. Passifs courants				
Passifs porteurs d'intérêts	A	7.239	7.239	2
Dettes commerciales courantes et autres dettes	A/C	28.211	28.211	2/3
Total des instruments financiers au passif du bilan		560.036	587.313	

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. Actifs ou passifs financiers (en ce compris les emprunts et créances) détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
- B. Placements détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
- C. Actifs ou passifs détenus à leur juste valeur via le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers qui sont définis comme des instruments de couverture.

L'ensemble des instruments financiers du Groupe correspond au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. L'évaluation à la juste valeur s'effectue sur base régulière.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la juste valeur repose sur d'autres données qui, directement ou indirectement, peuvent être constatées pour les actifs ou passifs concernés.

Les techniques d'évaluation de la juste valeur des instruments financiers de

niveau 2 sont les suivantes :

- Les rubriques « autres passifs financiers » et « immobilisations financières » concernent des swaps de taux d'intérêt dont la juste valeur est fixée à l'aide de taux d'intérêt applicables sur les marchés actifs, généralement livrés par des institutions financières.

- La juste valeur des autres actifs et passifs financiers de niveau 2 est sensiblement identique à leur valeur comptable :

- soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances et dettes commerciales),
- soit parce qu'ils portent un taux d'intérêt variable.

La juste valeur des dettes qui portent un taux d'intérêt fixe est évaluée au moyen d'une actualisation de leurs futurs flux de trésorerie tenant compte du risque de crédit du Groupe.

LISTE DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Filiale	Dettes financières externes ¹⁴ (en milliers €)	Immeubles de placement ¹⁴ (en milliers €)	Revenus locatifs ¹⁵ (en milliers €)	Pourcentage de participation
Finsbury Properties sa		5.989	0	100%
Fimitobel sa		2.101	61	100%
Heerzele sa		9.756	11	51%
Localiège sa		3.309	79	100%
Paneuropean Property Investments sa		30.815	0	100%
Retail Warehousing Invest sa	4.278	55.566	1.734	63%
TBK sprl		10.466	234	100%
Texas Management sa		5.244	12	100%
Vlaamse Leasing Maatschappij sa		11.650	377	100%

¹⁴ Valeur à la date de clôture des chiffres consolidés (30.09.2016).

¹⁵ Pour la période que les sociétés font partie du Groupe dans l'exercice actuel.

INTÉRÊTS MINORITAIRES

RETAIL WAREHOUSING INVEST SA

Nous renvoyons à la page 15 du présent rapport de gestion en ce qui concerne la participation minoritaire dans RWI.

HEERZELE SA

Le mardi 30 août 2016, Retail Estates sa a acquis le contrôle (51%) d'une société immobilière qui est propriétaire d'un bien immobilier à Wetteren sur lequel l'agrandissement de son centre commercial de Wetteren pourra, après l'obtention des permis nécessaires, être réalisé.

En cas de sortie éventuelle de son partenaire, la société pourrait acquérir toutes les actions, et ce au plus tôt dans les 12 mois de l'acquisition du contrôle. Grâce à la combinaison du contrat de collaboration et des options « put » (que Retail Estates sa a l'intention d'exercer) sur la participation minoritaire, Retail Estates sa détient le contrôle de Heerzele sa et applique la méthode de consolidation intégrale.

TRAITEMENT COMPTABLE

Depuis le 31 décembre 2012, le bilan a été établi en partant de l'acquisition intégrale de tous les intérêts minoritaires (conformément aux normes IFRS), quel que soit le moment où cette acquisition a lieu et en supposant qu'elle se fait au comptant. Ce qui précède donne une image du taux d'endettement maximum sur la base des informations disponibles et du stade de développement des projets. L'impact sur les passifs courants s'apporte à 15,77 mio EUR et sur les passifs non-courants à 4,67 mio EUR.



6. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS CLÔTURÉE LE 30 SEPTEMBRE 2016

INTRODUCTION

Nous avons procédé à l'examen limité des chiffres semestriels consolidés simplifiés de Retail Estates sa et de ses filiales au 30 septembre 2016, comprenant le compte de résultats consolidé simplifié, l'état des éléments du résultat global, le bilan consolidé simplifié, l'aperçu des mutations des capitaux propres consolidé simplifié et l'aperçu des flux de trésorerie consolidé simplifié pour la période de 6 mois clôturée à cette date, ainsi que les notes explicatives (ci-après : « les chiffres semestriels consolidés simplifiés »).

L'établissement et la présentation des chiffres semestriels consolidés simplifiés conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, et implémentée par l'arrêté royal du 13 juillet 2014, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur ces chiffres semestriels consolidés simplifiés sur la base de notre examen limité.

ÉTENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 pour des devoirs d'examens « Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté en la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et en la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, par conséquent, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons dès lors pas d'opinion d'audit.

CONCLUSION

Sur base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous portant à penser que les chiffres semestriels consolidés simplifiés au 30 septembre 2016 n'ont pas été établis, sous tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne et implémentée par l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

Sint-Stevens-Woluwe,
25 novembre 2016

Le commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises Scrl
Représentée par

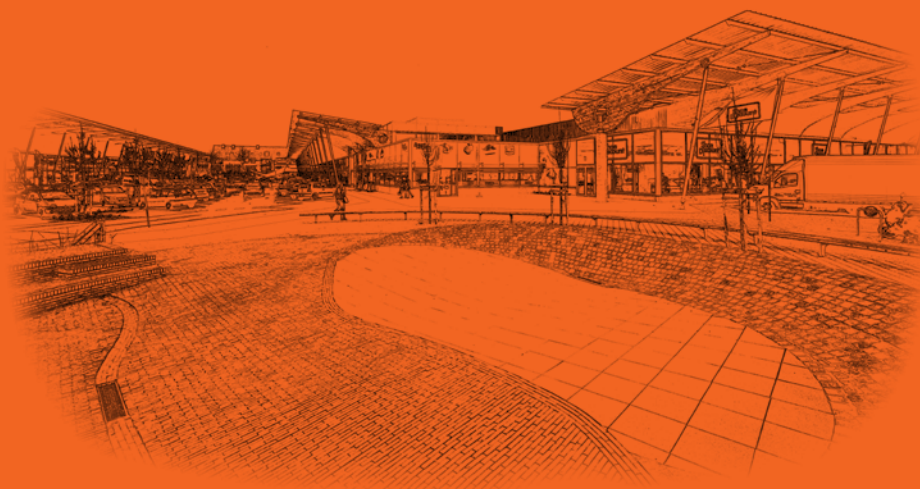
Damien Walgrave
Reviseur d'Entreprises

RAPPORT RELATIF À L'ACTION

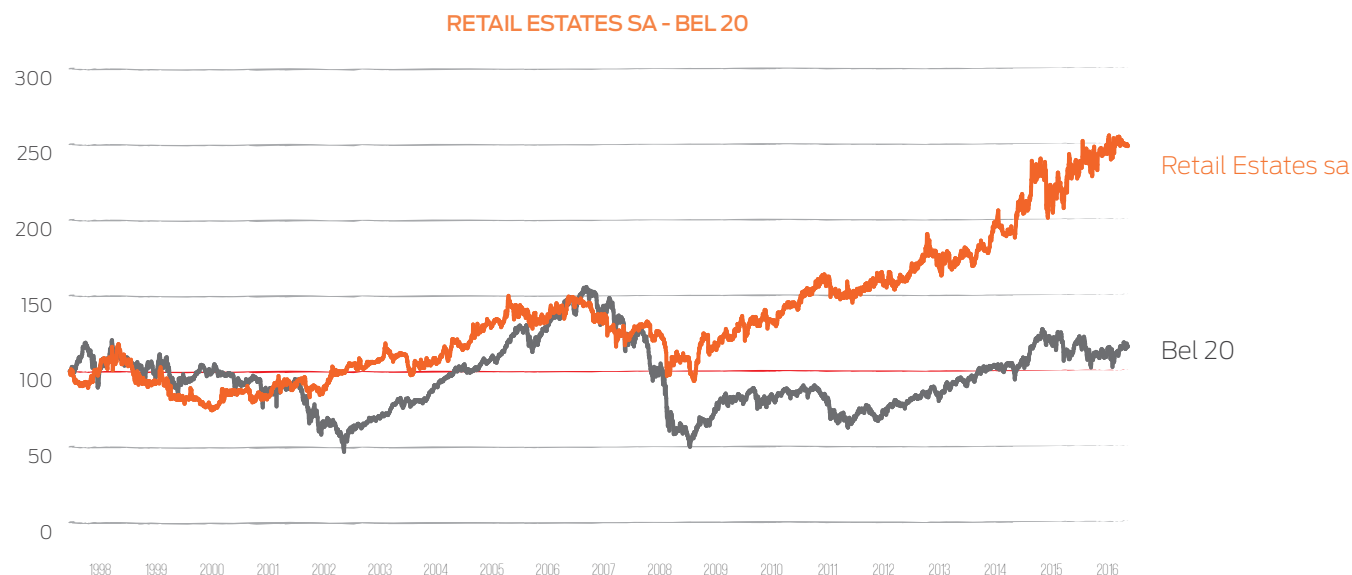


01	APERÇU DES RÉSULTATS BOURSIERS	43
02	CAPITALISATION BOURSIÈRE	44
03	DIVIDENDE ET RENDEMENT	44
04	CALENDRIER FINANCIER	45

RAPPORT RELATIF À L'ACTION



↑
PARC COMMERCIAL V-MART,
BRUGES



O1

APERÇU DES RÉSULTATS BOURSIERS

Le cours boursier a fluctué entre 76,77 EUR et 81,89 EUR lors des six premiers mois de l'exercice 2016-2017. Le graphique ci-dessus affiche les performances boursières de l'action Retail Estates par rapport au BEL 20

depuis son introduction en Bourse. Au cours de cette période, l'action de Retail Estates a progressé de 152,43% et l'indice BEL 20 de 19,43%. Le cours de clôture moyen pour le semestre écoulé s'élève à 79,62 EUR.

" L'ACTION DE RETAIL ESTATES A PROGRESSÉ DE 152,43% ET L'INDICE BEL 20 DE 19,43%. "

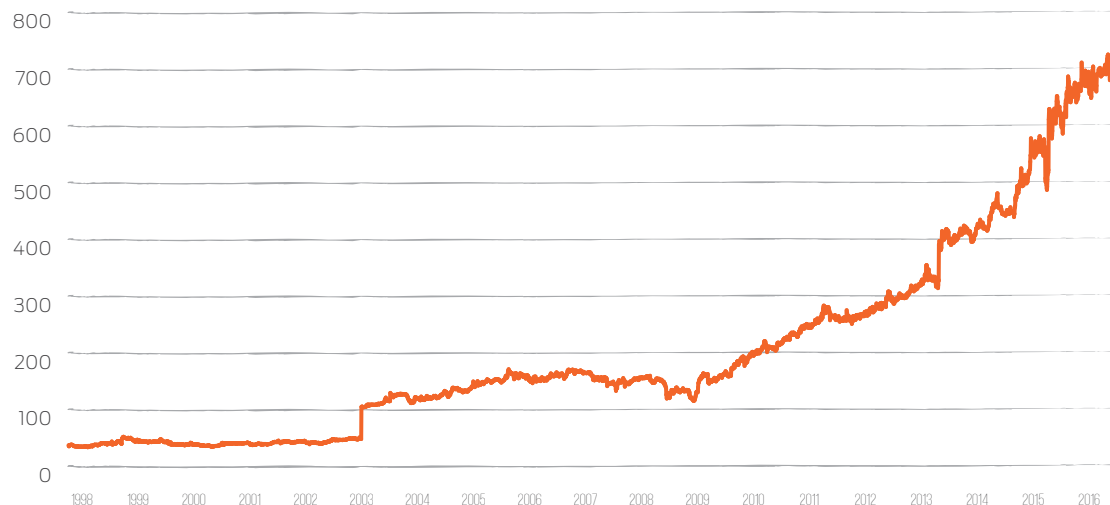
02

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Retail Estates sa est cotée sur le marché continu d'Euronext. La capitalisation boursière de ses actions s'élève à 705,67 millions EUR au 30 septembre 2016.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

(en milliers EUR)



03

DIVIDENDE ET RENDEMENT

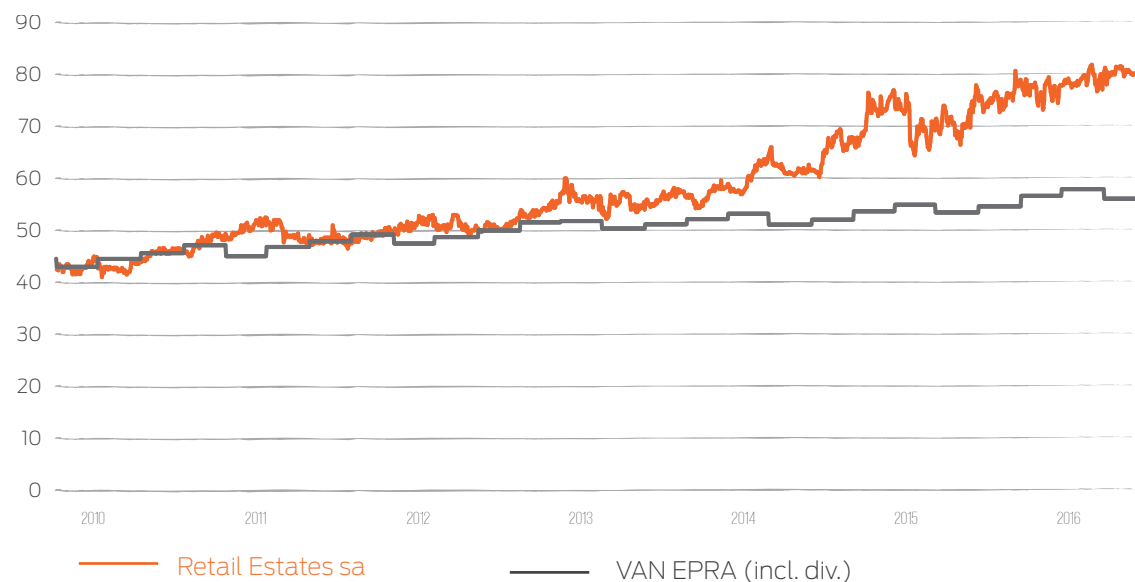
VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €)	30.09.16	31.03.16	30.09.15
Valeur de l'actif net par action IFRS ¹⁶	52,94	53,48	50,74
Valeur de l'actif net par action EPRA ¹⁷	56,11	56,66	53,46
Valeur de l'actif net par action hors dividende hors IAS 39 ¹⁸	57,31	56,27	54,60
Dividende brut		3,20	
Dividende net		1,60	
Cours de clôture	79,59	78	77

¹⁶ L'actif net par action IFRS (juste valeur) se calcule comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société-mère) divisés par le nombre d'actions.

¹⁷ L'actif net par action EPRA (juste valeur) se calcule comme suit: capitaux propres (hors variation de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS) divisé par le nombre d'actions.

¹⁸ L'actif net par action hors dividende hors IAS 39 (valeur d'investissement) se calcule comme suit: capitaux propres (hors impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, hors variation de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS et hors dividendes) divisé par le nombre d'actions.

RETAIL ESTATES SA - VAN EPRA



La valeur de l'actif net (VAN EPRA) de l'action en cas de valorisation immobilière à la juste valeur est de 56,11 EUR.

04

CALENDRIER FINANCIER

L'évolution de la valeur de l'actif se déclare par une augmentation du résultat du portefeuille d'une part et d'autre part par l'allocation du dividende sur l'année comptable 2015-2016.

Publication des résultats du troisième trimestre de l'exercice 2016-2017

17 février 2017

Publication des résultats annuels de l'exercice 2016-2017

29 mai 2017

Mise en paiement du dividende

1 août 2017



RAPPORT IMMOBILIER

LO

01	RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS	49
02	COMMENTAIRE	51
03	ACTIVITÉS COMMERCIALES DES LOCATAIRES	51
04	RÉPARTITION SELON LE TYPE D'IMMEUBLE	52

RAPPORT IMMOBILIER

PARC COMMERCIAL T-FORUM, TONGRES →



PROGRESSION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES SITUÉS AUX MEILLEURS EMPLACEMENTS

Depuis 1998, Retail Estates investit dans l'immobilier commercial situé dans la périphérie, lesdits « magasins de périphérie ». En 17 ans, elle a construit un portefeuille important composé le 30 septembre 2016 de 639 immeubles, représentant une superficie commerciale brute construite de 710.083m². La juste valeur est de 1.016,31 millions EUR.

VALORISATION AU 30 SEPTEMBRE 2016

01

RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

Retail Estates sa fait appel aux experts immobiliers Cushman & Wakefield et CBRE. Dans la pratique, chacun de ces experts immobiliers évalue donc une partie du portefeuille immobilier.

RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Le rapport établi le 30 septembre 2016 par Cushman & Wakefield concerne une partie du portefeuille immobilier de Retail Estates sa et de ses filiales. Ce rapport mentionne entre autres le texte suivant:

« Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation des valeurs de marché du patrimoine de Retail Estates sa et de Distri-Land sa et Texas Management en date du 30 septembre 2016.

Nous confirmons que nous avons effectué cette tâche en tant qu'experts indépendants. Nous confirmons également que notre évaluation a été effectuée conformément aux normes nationales et internationales et à leurs procédures d'application, entre autres en ce qui concerne l'évaluation des SIR. (Selon les principes actuellement en cours. Nous nous réservons le droit de modifier notre évaluation en cas de modification de ces principes.)

La valeur réelle peut être définie comme la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant la déduction des frais d'acte de cession du portefeuille. Cette définition correspond à ce qu'on appelle la valeur de marché.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de mutation. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. Sur la base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues sur le marché entre 2003 et 2008, la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,50% (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR).

Pour les bâtiments de plus de

"EN 17 ANS, UN
PORTEFEUILLE IMPORTANT
COMPOSÉ LE 30 SEPTEMBRE
2016 DE 639 IMMEUBLES,
REPRÉSENTANT UNE
SUPERFICIE COMMERCIALE
BRUTE CONSTRUITE DE
710.083M². "

2.500.000 EUR nous obtenons une valeur de vente hors frais, équivalent à la juste valeur (« fair value ») comme mentionnée par la norme comptable internationale IAS 40, en soustrayant 2,50% des frais de transaction de la valeur d'investissement

Les biens sont considérés comme un portefeuille.

Notre « valeur d'investissement » est basée sur une capitalisation du loyer annuel avec un RIB (Rendement Initial Brut), en tenant compte d'éventuelles corrections telles que le taux d'inoccupation, les loyers progressifs, les périodes d'occupation gratuite, etc. Le « RIB » dépend des rendements du marché, de la situation géographique, de l'emplacement du site, de la qualité du locataire et du bâtiment au moment de l'évaluation.

Afin de pouvoir définir la valeur d'investissement du parc commercial de Tongres et de Distri-Land, nous avons capitalisé le loyer du marché ajusté. Lorsque le loyer du marché est inférieur au loyer actuel, la pratique du compromis veut que l'on prenne en compte 60% de la différence entre le loyer du marché estimé et le loyer payé actuellement comme augmentation moyenne du loyer, ce qui donne le loyer du marché ajusté. Lorsque le loyer du marché est inférieur au loyer actuel, il est alors improbable

que le loyer après renégociation tombe sous le loyer du marché estimé. La pratique veut donc que l'on considère alors le loyer du marché estimé comme la valeur à capitaliser.

Le portefeuille de **Retail Estates sa** (incl. Tongres) a au **30 septembre 2016** une **valeur d'investissement (corrections incl.)** de **448,60 millions EUR** et une **juste valeur** de **437,66 millions EUR**. En termes absolus, la valeur d'investissement a augmenté de **0,69%**. Ceci donne un **rendement initial** à Retail Estates sa de **6,82%**.

Le portefeuille de **Texas Management sa** a au **30 septembre 2016** une **valeur d'investissement (corrections incl.)** de **5,38 millions EUR** et une **juste valeur** de **5,24 millions EUR**. En termes absolus, la valeur d'investissement a dégraissé de **3,49%**. Ceci donne un **rendement initial** à Texas Management sa de **6,23%**.

Le portefeuille de **l'immobilière Distri-Land sa** a au **30 septembre 2016** une **valeur d'investissement (corrections incl.)** de **16,86 millions EUR** et une **juste valeur** de **16,45 millions EUR**. En termes absolus, la valeur d'investissement a dégraissé de **11,81%**. Ceci donne un **rendement initial** à Retail Estates sa de **7,41%**.

RAPPORT DE CBRE

Le rapport établi le 30 septembre 2016 par CBRE concerne une partie du portefeuille immobilier de Retail Estates sa et de ses filiales. La **valeur d'investissement** des biens immobiliers est estimée à **554,70 millions EUR** et leur **juste valeur** à **541,17 millions EUR**. Ces immeubles représentent un **revenu locatif** de **36,10 millions EUR**, soit un **rendement brut** de **6,47%**.



02

COMMENTAIRE

Le marché de l'investissement subit l'influence d'incertitudes économiques mondiales de natures diverses. D'une part, plusieurs parties institutionnelles étrangères se sont prématurément retirées du marché pour réaliser leur plus-value et réinvestir leurs capitaux sur leur marché local, où la crise des crédits engendre de nouvelles opportunités d'achat. D'autre part, le marché particulier, au sein duquel les investisseurs privés fortunés continuent de s'intéresser aux transactions allant de 1 à 5 millions EUR, reste actif. Le marché de la location, toujours dynamique, est toutefois plus sensible qu'auparavant à la qualité des lieux, avec une préférence pour les immeubles commerciaux intégrés dans un site (parcs commerciaux) ou des biens bordant une voie d'accès où se concentrent

nombre de bâtiments comparables (clusters commerciaux). Pour autant qu'ils soient situés dans des régions suffisamment peuplées, les immeubles isolés attirent les supermarchés d'alimentation.

03

ACTIVITÉS COMMERCIALES DES LOCATAIRES¹⁹

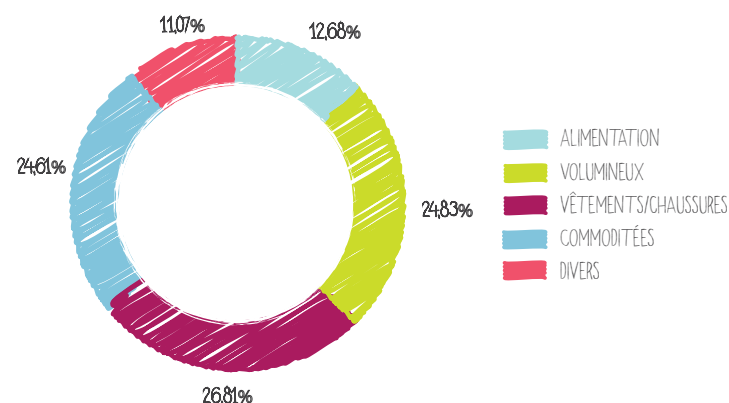
La part des magasins de chaussures et de vêtements (26,81%, contre 27,77% au 31 mars 2016), jointe à celle des détaillants en commodities, représente plus de 50% de la surface commerciale louée. Ces deux secteurs assurent une bonne stabilité, étant les moins sensibles à la conjoncture. En outre, les autorisations socio-économiques nécessaires à l'exercice de ces activités sont les plus difficiles à obtenir, ce qui

favorise, d'une part, l'augmentation de la valeur de ces immeubles et, d'autre part, la grande fidélité des locataires aux emplacements qu'ils occupent.

Le secteur du commerce de détail volumineux, doté de marges plus importantes, permet d'obtenir des hausses de loyer substantielles en période de conjoncture favorable, mais c'est aussi celui qui est le plus touché lorsque la confiance

des consommateurs est mise à mal. La part de ce segment dans le portefeuille immobilier de Retail Estates sa s'élève à 24,83% (contre 23,99% au 31 mars 2016).

ACTIVITÉS COMMERCIALES DES LOCATAIRES



¹⁹ Les diagrammes "Activités commerciales des locataires" et "Type d'immeubles" reflètent des pourcentages à base de la surface totale au 30 septembre 2016.

04

RÉPARTITION SELON LE TYPE D'IMMEUBLE

Les **magasins de périphérie individuels** sont des surfaces de vente individuelles situées le long des voies publiques. Chaque point de vente est clairement identifié et dispose de son propre parking et d'un accès individuel à la voie publique. Des magasins du même type ne se trouvent pas nécessairement dans les environs immédiats.

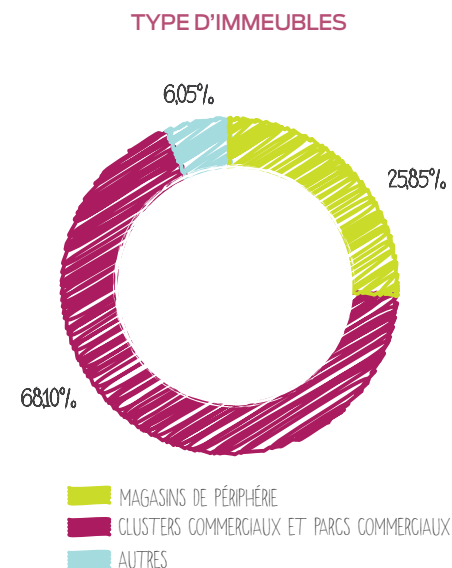
Les **clusters commerciaux** sont des ensembles de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier, que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune. C'est, en Belgique, la forme la plus courante de concentration de surfaces commerciales situées le long d'axes routiers.

Les **parcs commerciaux** sont des immeubles qui font partie d'un complexe commercial intégré et se regroupent donc avec d'autres surfaces de vente. Les immeubles sont agencés autour d'un parking central et utilisent une entrée et une sortie communes. Le consommateur peut ainsi se rendre dans plusieurs commerces de détail sans devoir déplacer son véhicule. Ces sites regroupent généralement un minimum de cinq commerces.

Les **immeubles divers** comprennent principalement des bureaux, des immeubles résidentiels, des établissements horeca et un complexe logistique à Erembodegem. Le complexe d'Erembodegem est loué en totalité à Brantano sa dans le cadre d'un bail de 10 ans qui prendra fin le 31 mai 2024. Retail Estates sa n'investit dans des locaux affectés à ce type d'activités que dans la mesure où ils ne constituent que l'accessoire d'un immeuble commercial ou font partie d'un

portefeuille immobilier dont l'acquisition n'était possible que dans son intégralité.

Les **surfaces commerciales en développement** sont des projets de construction neuve ou des projets de rénovation.



"LE MARCHÉ DE LA LOCATION, TOUJOURS DYNAMIQUE, EST TOUTEFOIS PLUS SENSIBLE QU'AUPARAVANT À LA QUALITÉ DES LIEUX, AVEC UNE PRÉFÉRENCE POUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX INTÉGRÉS DANS UN SITE (PARCS COMMERCIAUX) "

RÉSUMÉ DE CHIFFRES CLÉS

	RETAIL ESTATES	
	30.09.16	31.03.16
Juste valeur estimée ²⁰ (en €)	1.016.314	1.000.799
Rendement (valeur d'investissement)	6,64%	6,64%
Loyers contractuels (en €)	67.170.859	66.600.791
Loyers contractuels comprenant la valeur locative des immeubles inoccupés (en €)	68.140.893	67.956.128
Total m ² en portefeuille	710.083	708.879
Nombre d'immeubles	639	634
Taux d'occupation	98,13%	98,22%
Total m ² en développement	3.377	6.552

20 Cette juste valeur contient également les projets de développement, qui ne sont pas compris dans la juste valeur mentionnée dans les conclusions des experts immobiliers au 30 septembre 2016.



DIVERS



oo

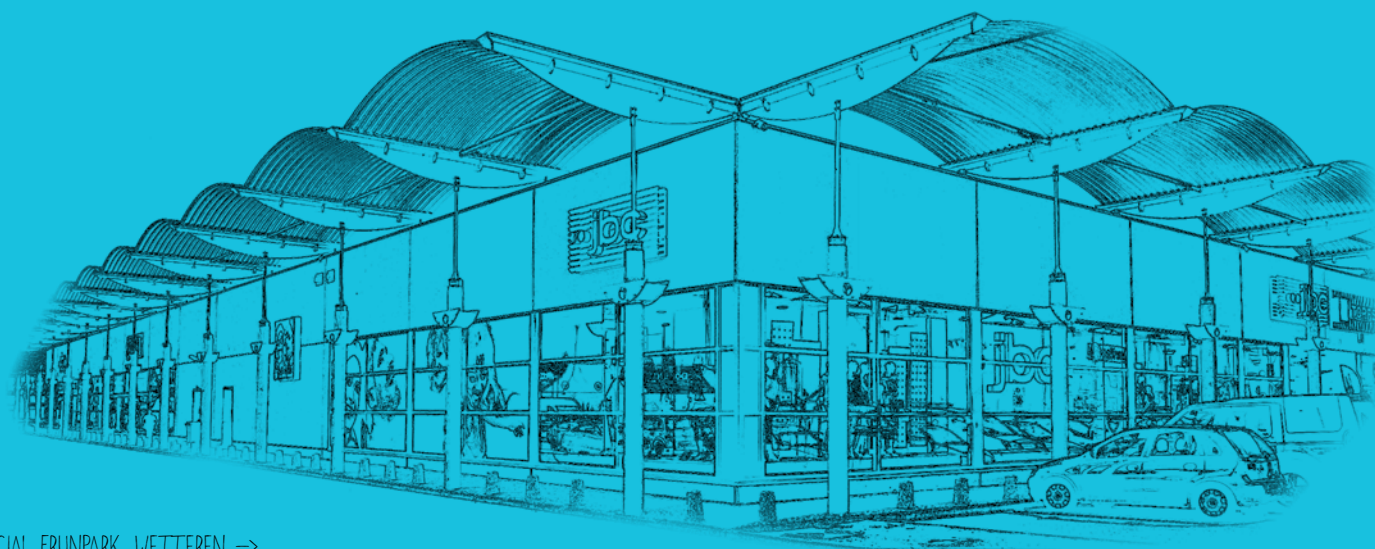
01 LEXIQUE

57

55

Bel&Bo

DIVERS



PARC COMMERCIAL FRUNPARK, WETTEREN ->

01

LEXIQUE

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Nombre total d'actions à la date de clôture, multiplié par le cours de clôture à la date de clôture.

CENTRE COMMERCIAL

Surfaces de vente faisant partie d'un complexe commercial intégré et regroupées avec d'autres surfaces de vente. Tous ces immeubles disposent d'un parking central, ainsi que d'une entrée et d'une sortie communes.

CERTIFICAT IMMOBILIER

Titre accordant à son détenteur le droit à une part proportionnelle des revenus d'un immeuble. Le détenteur reçoit également une part du produit de l'immeuble en cas de vente de celui-ci.

CLUSTER COMMERCIAL

Ensemble de magasins de périphérie situés le long d'un même axe routier,

que le consommateur considère comme un tout, alors qu'en dehors de leur emplacement, ils ne disposent d'aucune infrastructure commune.

DIVIDENDE BRUT

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribué.

DIVIDENDE NET

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 27% de précompte mobilier (30% à partir du 1 janvier 2017).

EPRA

European Public Real Estate Association est une association fondée en 1999 qui tend à promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA établit des codes de conduite en matière de comptabilité, de rapportage et de gouvernance d'entreprise, et harmonise ces règles dans différents pays, afin de proposer des informations qualitatives et comparables aux investisseurs. EPRA a également créé des indices servant

de référence au secteur de l'immobilier. Toutes ces informations sont consultables à l'adresse www.epra.com

ENTREPRISES À SUCCURSALES MULTIPLES

Entreprises possédant un service d'achat centralisé et au moins cinq points de vente différents (grandes surfaces).

EXIT TAX

Taux spécial à l'impôt des sociétés, appliqué à l'écart entre la juste valeur du patrimoine d'une société et la valeur comptable de ce patrimoine au moment où la société obtient l'agrément de société immobilière réglementée ou fusionne avec une société immobilière réglementée.

INTEREST RATE SWAP (IRS)

Le swap de taux d'intérêt est une convention entre parties qui s'engagent à échanger des flux d'intérêts durant une période préalablement déterminée, contre un montant convenu au préalable. Il s'agit uniquement des flux d'intérêts, le montant lui-même ne faisant l'objet d'aucun échange.

Les IRS sont souvent mis en œuvre pour se couvrir contre des hausses de taux d'intérêt. Dans ce cas, il s'agit de l'échange d'un taux d'intérêt variable contre un taux d'intérêt fixe.

JUSTE VALEUR

Montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, moyennant leur accord, dans des conditions de concurrence normales. Du point de vue du vendeur, la juste valeur doit s'entendre déduction faite des droits d'enregistrement.

LÉGISLATION SIR

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées.

LOYERS CONTRACTUELS

Loyers de base indexés, tels que fixés dans les contrats de bail au 30 septembre 2016, avant déduction des périodes d'occupation gratuite et autres avantages consentis aux locataires.

MAGASINS DE PÉRIPHÉRIE

Magasins regroupés le long des grands axes donnant accès aux villes et aux communes. Chacun des points de vente dispose d'un propre parking, ainsi que d'une entrée et d'une sortie sur la voie publique.

NORMES IFRS

International Financial Reporting Standards. Ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation établi par l'International Accounting Standards Board dans le but de faciliter la comparaison, sur le plan international, entre les entreprises européennes cotées en Bourse.

Les entreprises cotées en Bourse sont obligées d'établir leurs comptes consolidés selon ces normes depuis le premier exercice prenant effet le 1er janvier 2005 ou après.

RÉSULTAT COURANT NET

Le résultat courant net se calcule comme suit : le résultat net, hors variations de la juste valeur des placements immobiliers, hors résultat

sur les ventes des placements immobiliers et hors frais liés aux instruments de couverture autorisés.

RENDEMENT DU DIVIDENDE

Rapport entre le dernier dividende brut distribué et le dernier cours de l'exercice auquel le dividende se rapporte.

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Plus-values et moins-values réalisées et non réalisées par rapport à la dernière valorisation de l'expert.

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement se calcule comme suit : passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux et impôts différés) divisé par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux).

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation se calcule comme suit : la superficie des immeubles commerciaux effectivement loués par rapport à la superficie des immeubles commerciaux en portefeuille, exprimée en m².

VALEUR COMPTABLE D'UNE ACTION

VAN (Valeur de l'Actif Net) ou NAV (Net Asset Value) : capitaux propres divisés par le nombre d'actions.

VALEUR D'ACQUISITION

C'est le terme utilisé lors de l'achat d'un bâtiment. Lorsque des droits de mutation sont payés sur la cession, ils sont comptabilisés dans la valeur d'acquisition.

VALEUR D'INVESTISSEMENT ESTIMÉE

Valeur de notre portefeuille immobilier, en ce compris les coûts, les droits d'enregistrement, les honoraires et la TVA, estimée tous les trimestres par un expert indépendant.

INFORMATIONS UTILES

Dénomination :	Retail Estates sa
Statut :	Société immobilière réglementée (« SIR ») publique de droit belge
Adresse :	Industrielaan n° 6 - B-1740 Ternat
Tél. :	+32 (0)2 568 10 20
Fax :	+32 (0)2 581 09 42
Courriel :	info@retailestates.com
Site web :	www.retailestates.com
RPM :	Bruxelles
TVA :	BE 0434.797.847
Numéro d'entreprise :	0434.797.847
Date de constitution :	12 juillet 1988
Agrément sicafi :	27 mars 1998 (jusqu'au 23 octobre 2014)
Agrément SIR :	24 octobre 2014
Durée :	Indéterminée
Management :	Interne
Commissaire :	PwC Reviseurs d'entreprises scrl – Woluwegarden-Woluwedel n° 18 à 1932 Bruxelles, représentée par Monsieur Damien Walgrave
Clôture de l'exercice :	31 mars
Capital au 30.09.2016 :	199.495.654,21 EUR
Nombre d'actions au 30.09.2016 :	8.866.320
Assemblée générale ordinaire :	Premier vendredi du mois de juillet
Cotation :	Euronext – marché continu
Service financier :	KBC Banque
Valeur du portefeuille au 30.09.2016 :	Valeur d'investissement de 1.041,16 millions EUR – juste valeur de 1.016,31 millions EUR (valeur des certificats immobiliers « Immobilière Distri-Land sa » incluse)
Experts immobiliers :	Cushman & Wakefield et CBRE
Nombre d'immeubles au 30.09.2016 :	639
Type d'immeubles :	Immobilier situé en périphérie
Fournisseur de liquidités :	KBC Securities et Degroof Petercam

RETAIL ESTATES



OPENBARE GVV-SIR PUBLIQUE

INDUSTRIELAAN 6
B- 1740 TERNAT
T. +32 (0)2 568 10 20
F. +32 (0)2 581 09 42

INFO@RETAILESTATES.COM
WWW.RETAILESTATES.COM