

# 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 17 février 2017

## DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### TROISIÈME TRIMESTRE 2016-2017<sup>1</sup> (clôturé au 31.12.2016)

Le résultat locatif net augmente de 7,38% à 48,73 millions EUR

Le résultat EPRA<sup>2</sup> du troisième trimestre de l'exercice 2016-2017 augmente de 5,33% à 28,05 millions EUR au 31 décembre 2016 (3,16 EUR par action)

Évaluation du portefeuille immobilier: juste valeur<sup>3</sup> augmente à 1.062,19 millions EUR conformément à l'évolution de l'inflation: variation de 10,00 millions EUR de la juste valeur des immeubles de placement

Dividende: confirmation de la prévision de 3,30 EUR<sup>4</sup> brut

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

<sup>2</sup> Résultat EPRA (ancienne résultat courant net): concerne le résultat net des activités clés et indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) à l'exclusion du résultat sur le portefeuille et de la variation de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> Le dividende présupposé pour l'exercice 2016-2017, comme communiqué dans le rapport annuel 2015-2016 (p. 39).

## 1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES DU TROISIÈME TRIMESTRE 2016-2017

### 1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation<sup>5</sup>

Au cours du troisième trimestre de l'exercice, le résultat locatif net s'élève à 48,73 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 7,38% par rapport au même trimestre de l'exercice 2015-2016 (45,39 millions EUR).

Le taux d'occupation au 31 décembre 2016 s'élève à 98,26%, par rapport à 98,22% au 31 mars 2016.

### 1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (les projets de développement inclus) au 31 décembre 2016 s'élève à 1.062,19 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 61,39 millions EUR (6,13%) par rapport à la valeur au 31 mars 2016 (1.000,80 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 10,00 millions EUR au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2016, le portefeuille immobilier est constitué de 664 immeubles, représentant une surface locative de 735.198m<sup>2</sup>.

### 1.3. Investissements – parcs commerciaux<sup>6</sup>

#### Wetteren

Le 30 août 2016, Retail Estates sa a acquis le contrôle (51%) d'une société immobilière. Cette société possède un bien immobilier à Wetteren où, tant que les permis nécessaires sont obtenus, l'extension du parc commercial peut être réalisée.

En 2014, Retail Estates sa a acquis le parc commercial avec 14 magasins et une surface commerciale brute de 10.423m<sup>2</sup>. Le parc commercial, 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 9.000m<sup>2</sup> de surface commerciale brute, une extension significative du parking, un revenu locatif annuel attendu de 0,90 million EUR et un investissement total attendu de 14,40 millions EUR.

La réception du bâtiment est prévue pour septembre 2018.

---

<sup>5</sup> Le taux d'occupation exprime le rapport entre la surface totale du portefeuille immobilier et la surface effectivement louée, exprimé en m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement estimées des experts immobiliers.

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

## **Westerlo (Oevel)**

Le 30 juin 2015, Retail Estates sa a acquis 9 immeubles commerciaux dans un parc commercial localisé à la sortie Geel-West de l'autoroute Anvers-Liège. Ce site comprend également 4 immeubles qui appartiennent aux tiers. Par deux transactions consécutives Retail Estates sa a acquis deux de ces quatre immeubles au cours du dernier trimestre.

Le 25 octobre 2016, un immeuble commercial à Westerlo d'une superficie d'environ 995m<sup>2</sup>, loué à la sprl Merkkleding, a été acquis pour un prix de 1,98 million EUR. Les revenus locatifs annuels attendus s'élèvent à 0,12 million EUR.

Ensuite, le 14 décembre 2016, un bien immobilier à Westerlo, Bell Telephonelaan 2/1, avec une valeur d'investissement de 1,70 million EUR, a été acquis dans le cadre d'un apport en nature. Il s'agit d'un bien commercial loué à Action sprl et une installation de panneaux solaire (voir infra). Les revenus locatifs annuels attendus s'élèvent à 0,11 million EUR.

## **Hainaut**

Le 23 décembre 2016, Retail Estates sa a acquis toutes les actions d'une société immobilière qui détient 25 surfaces commerciales, dispersées en province de Hainaut. Ces magasins sont notamment loués à des sociétés filiales situées principalement dans le segment du « discount ». Les surfaces sont louées par exemple à Lidl, Action, Chaussea, Trafic, Bel&Bo et Shoe Discount (Bristol). Les immeubles commerciaux ont une superficie totale de 25.738m<sup>2</sup> et représentent un revenu locatif annuel attendu de 2,42 millions EUR. Le rendement initial brut s'élève à 6,44%.

Pour plus d'informations, nous référons au communiqué de presse du 23 décembre 2016, disponible sur le site web de Retail Estates sa.

Le prix d'achat des actions de la société immobilière concernée a été payé en espèces pour la moitié et sera payé pour un montant de 11,33 millions EUR par l'émission de 174.404 nouvelles actions, qui participeront au bénéfice à partir de l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> avril 2017. Ces actions seront émises, sous réserve de l'accord préalable de la FSMA, après la clôture de l'exercice en cours qui clôturera le 31 mars 2017.

### **1.4. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé**

Le 14 décembre 2016 le conseil d'administration a procédé à deux augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé par deux apports en nature.

En premier lieu 187 actions de Databuild Retail sa, avec une valeur d'apport de 7.522.786,44 EUR ont été apportées dans le cadre d'une augmentation de capital. Cet apport est rémunéré par l'émission

de 115.735 actions Retail Estates sa. Les nouvelles actions, ayant un prix d'émission fixé contractuellement à 65 EUR par action, participeront aux bénéfices de l'exercice en cours ayant pris cours le 1<sup>er</sup> avril 2016. Suite à cet apport Retail Estates sa acquit le solde des actions Databuild Retail sa qui n'était pas encore dans sa possession. L'actif principal de cette société est une participation minoritaire dans la SIR institutionnelle Retail Warehousing Invest sa, dont Retail Estates sa contrôle maintenant toutes les actions en direct ou en indirect.

Ensuite il a été procédé à l'apport d'un immeuble commercial à Westerlo (voir supra). Cet apport est rémunéré par l'émission de 26.153 actions Retail Estates sa. Les nouvelles actions, ayant un prix d'émission fixé contractuellement à 65 EUR par action, participeront aux bénéfices de l'exercice en cours à partir du 1<sup>er</sup> avril 2016.

Suite à ces augmentations de capital 141.888 actions ont été émises, ce qui ramène le total d'actions émises à 9.008.208.

## 1.5. Désinvestissements<sup>6</sup>

Au cours du dernier trimestre, 2 immeubles commerciaux ont été vendus, pour un prix de vente net de 2,03 millions EUR. La vente de ces immeubles a généré une moins-value limitée de 0,03 million EUR. Les immeubles vendus sont situés à Spa (loué à Tom & Co) et Waregem (loué à Action). La juste valeur de ces immeubles s'élevait au moment de la vente à respectivement 0,64 million EUR et 1,36 million EUR.

En outre, 4 parcelles de terrain du site à Westende ont été vendues pour un prix de vente net de 0,072 million EUR par parcelle. Sur ces 4 parcelles de terrain, une plus-value de 0,025 million EUR par parcelle a été réalisée.

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.

## 1.6. Fusion par absorption de filiales

Le 3 octobre 2016, la fusion par absorption de la société Vlaamse Leasing Maatschappij sa par Retail Estates sa a été constatées par le conseil d'administration des sociétés respectives, avec effet immédiat.

Le 23 décembre 2016, les fusions par absorption des sociétés PanEuropean Property Investments sa et Localiège sa par Retail Warehousing Invest sa (SIR institutionnelle) ont été constatées par le conseil d'administration des sociétés respectives, avec effet immédiat.

Les fusions des filiales simplifient la gestion administrative et réduisent le tax leakage de Retail Estates sa.

## 2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

### 2.1. Investissements – parcs commerciaux<sup>6</sup>

Le 31 janvier 2017, Retail Estates sa a acquis une participation (50%) dans une deuxième société immobilière qui possède un immeuble semi-logistique à Wetteren, utilisé pour un commerce « business to business ».

L'immeuble est entièrement loué et le revenu locatif annuel attendu s'élève à 0,30 million EUR jusqu'à 2020. La valeur d'investissement qui a servi de référence pour cette transaction s'élève à 4,74 millions EUR.

### 2.2. Fusion par absorption de filiales

Le 20 janvier 2017, les fusions par absorption des sociétés Texas Management sa et Fimitobel sa par Retail Estates sa ont été constatées par le conseil d'administration des sociétés respectives, en vue d'une fusion avec effet au 31 janvier 2017.

Le 9 février 2017, le projet de fusion par absorption de la société TBK sprl par Retail Estates sa a été déposé.

## 3. CHIFFRES-CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

### 3.1. Résultat EPRA

Le résultat EPRA a évolué au 31 décembre 2016 à 28,05 millions EUR par rapport à un montant de 26,63 millions EUR durant la même période de l'exercice 2015-2016. Afin de calculer le résultat EPRA par action, il convient de tenir compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2016, soit 8.875.091. Le résultat EPRA par action (à base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 3,16 EUR au 31 décembre 2016, par rapport à 3,11 EUR au 31 décembre 2015.

### 3.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte du produit de la vente des immeubles de placement (0,06 million EUR), de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (10,00 millions EUR) et de la variation de la juste valeur des instruments financiers (-1,51 million EUR), s'élève à 36,59 millions EUR au 31 décembre 2016.

### 3.3. Informations par action

	31.12.2016	31.03.2016
Nombre d'actions en circulation	9.008.208	8.866.320
Nombre moyen pondéré d'actions	8.875.091	8.627.562
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>7</sup>	55,26	53,48
Valeur de l'actif net par action EPRA <sup>5</sup>	57,68	56,66
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors variation de la juste valeur des instruments financiers	58,13	56,27
	31.12.2016	31.12.2015
Résultat EPRA (IFRS, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions)	3,16	3,11
Résultat EPRA (compte tenu du nombre d'actions donnant droit aux dividendes)	3,11	3,00

### 3.4. Taux d'endettement

Au 31 décembre 2016, le taux d'endettement s'élève à 51,26%, 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.

## 4. 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.

Dans la gestion de son portefeuille immobilier, Retail Estates sa constate que la pression sur les concepts commerciaux dépassés s'accélère. Les immeubles commerciaux inoccupés sont généralement loués aux concepts commerciaux innovateurs qui remplacent les concepts dépassés. Ce processus laborieux implique également la coopération des autorités locales. Ainsi quatre des cinq immeubles commerciaux que Retail Estates sa louait à Charles Vögele ont été récemment, dans

<sup>7</sup>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.

une période de quatre mois, loué ou vendu aux entreprises concurrentes. La réorganisation des filiales Blokker en Belgique touche quatre des quatorze immeubles que Retail Estates sa loue à Blokker. Le délai toujours en cours jusqu'à la date d'échéance des baux commerciaux de ces immeubles, donnerait en principe assez de temps pour trouver d'autres locataires. Dans ce contexte, il faut également pointer que le secteur dans lequel cette situation se déroule, ne perd pas son dynamisme. Pendant les trois années précédentes, Retail Estates sa a loué plus de 15 immeubles aux nouveaux joueurs dans ce secteur, à savoir Action et Extra.

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.

## 5. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels exercice 2016-2017	le 19 mai 2017
Mise en paiement du dividende 2016-2017	le 1 <sup>er</sup> août 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 500m<sup>2</sup> et 3.000m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique représente une superficie moyenne de 1.000m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2016, Retail Estates sa détient en portefeuille 664 immeubles commerciaux, pour une surface commerciale totale de 735.198m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation mesuré en m<sup>2</sup> loués atteint 98,26%.

Au 31 décembre 2016, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.062,19 millions EUR.

Cotée sur Euronext Bruxelles, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 décembre 2016, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 677,42 millions EUR.

## DÉCLARATIONS PRÈVISIONNELLES

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 17 février 2017,

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



HM

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](mailto:info@retailestates.com)  
[www.retailestates.com](http://www.retailestates.com)