

Communiqué intermédiaire – informations réglementées  
Ternat, le 28 juillet 2017

## DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PREMIER TRIMESTRE 2017-2018<sup>1</sup> (clôturé au 30.06.2017)

Le résultat locatif net augmente de 8,06% pour atteindre 17,26 millions EUR

Le Résultat EPRA<sup>2</sup> du premier trimestre de l'exercice 2017-2018 augmente de 13,35% pour arriver à 10,41 millions EUR

La juste valeur du portefeuille immobilier (y compris les développements de projets) s'élève, le 30 juin, à 1.150,92 millions EUR à l'occasion de l'élargissement vers les Pays-Bas<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Les chiffres mentionnés dans le présent communiqué de presse sont les chiffres consolidés, non audités, et sont conformes aux IFRS.

<sup>2</sup> Le résultat EPRA est calculé comme suit : résultat net hors variations de la juste valeur des immeubles de placement, à l'exclusion du résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement et hors variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

<sup>3</sup> Voir aussi le communiqué de presse du 3 juillet 2017 pour de les amples informations.

## 1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU PREMIER TRIMESTRE 2017-2018

### 1.1 Revenus locatifs et taux d'occupation<sup>4</sup>

Le résultat locatif net s'élève, au premier trimestre de l'exercice, à 17,26 millions EUR, ce qui implique une augmentation de 8,06 % par rapport au trimestre comparable de l'exercice 2016-2017. Cette augmentation est surtout la conséquence des acquisitions réalisées dans le courant de l'exercice précédent. L'investissement réalisé aux Pays-Bas contribuera aux résultats à partir du 1er juillet 2017.

Le taux d'occupation du portefeuille belge s'élève à 98,29 % le 30 juin 2017, contre 98,13 % le 31 mars 2017. Le taux d'occupation des 5 parcs commerciaux néerlandais se chiffre à 98,18 %.

### 1.2 Juste valeur<sup>5</sup> du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (y compris les développements de projets) s'élève à 1.150,93 millions EUR le 30 juin 2017, ce qui implique une augmentation de 79,56 millions EUR (+ 7,43 %) par rapport à la juste valeur le 31 mars 2017 (1.071,36 millions EUR). L'augmentation s'explique surtout par l'acquisition de 5 parcs commerciaux aux Pays-Bas, d'une juste valeur totale de 72,62 millions EUR. Ces parcs commerciaux sont destinés à des commerces de détail volumineux et sont principalement loués à des entreprises à succursales multiples actives dans l'aménagement de l'habitation. Nous faisons référence au communiqué de presse du 3 juillet 2017 pour de plus amples informations.

### 1.3 Événements postérieurs à la date du bilan

Le 24 juillet, l'assemblée générale des actionnaires a approuvé le dividende sur l'exercice 2016-2017, à savoir 3,30 EUR brut par action. L'ex-date du dividende est le 28 juillet 2017, la mise en paiement est le 1er août 2017.

## 2. CHIFFRES-CLÉS AU 30 JUIN 2017

### 2.1 Résultat EPRA

Le résultat EPRA a évolué à la hausse, au 30 juin 2017, pour atteindre 10,41 millions EUR, contre 9,19 millions EUR dans la période comparable de l'exercice 2016-2017. Pour le calcul du résultat EPRA par action, il est tenu compte du nombre moyen pondéré d'actions le 30 juin 2017, à savoir 9.175.227. Le résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 1,13 EUR le 30 juin 2017, par rapport à 1,04 EUR le 30 juin 2016.

<sup>4</sup> Le taux d'occupation est calculé comme étant la surface effectivement donnée en location, en proportion de la surface pouvant être donnée en location, exprimée en m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle qu'établie par un expert immobilier indépendant et dont les frais hypothétiques de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous les IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport de gestion 2016-2017).

## 2.2 Coût moyen pondéré des intérêts<sup>6</sup>

Le taux moyen pondéré des intérêts s'élève à 3,02 % le 30 juin 2017 par rapport à 3,42 % le 31 mars 2017 et il est la conséquence des rééchelonnements de crédit et des placements privés de l'exercice écoulé.

## 2.3 Données par action

	30.06.2017	31.03.2017
Nombre d'actions en circulation	9.382.612	9.008.208
Nombre moyen pondéré d'actions	9.175.227	8.907.915
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>7</sup>	58,77	57,17
VAN EPRA <sup>8</sup>	60,54	59,29
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, à l'exclusion de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	59,71	58,96
	30.06.2017	30.06.2016
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	1,11	1,04
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	1,11	1.04

## 2.4 Taux d'endettement

Au 30 juin 2017, le taux d'endettement s'élève à 51,03 %, par rapport à 50,26 % le 31 mars 2017. L'augmentation est la conséquence de l'acquisition réalisée aux Pays-Bas. Le financement de la transaction a été effectué par la reprise d'emprunts bancaires et pour 13 millions EUR par l'émission de nouvelles actions.

Le bilan est établi depuis le 31 décembre 2012 en partant de l'acquisition totale de tous les intérêts minoritaires (conformément aux IFRS), indépendamment du timing dans lequel l'acquisition a lieu et dans la supposition que celle-ci est versée en espèces. Cela donne une image du taux maximum d'endettement sur la base des informations disponibles et du stade de développement des projets.

<sup>6</sup> Les frais d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture), divisés par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question.

<sup>7</sup> Cette valeur de l'actif net comprend le dividende et contient à la fois le dividende du premier trimestre de l'exercice 2017-2018 et le dividende de l'exercice 2016-2017 qui sera versé le 1 août 2017.

<sup>8</sup> La VAN EPRA est calculée comme suit : les fonds propres (à l'exclusion de la juste valeur des instruments de couverture autorisés) divisés par le nombre d'actions.

### 3. PERSPECTIVES

Les incertitudes macro-économiques ne permettent pas d'établir des prédictions en ce qui concerne l'évolution de la juste valeur des placements immobiliers, ni en ce qui concerne les variations de la juste valeur des instruments de couverture des intérêts. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action qui y est sensible, est donc incertaine.

La prévision de dividende est maintenue à 3,40 EUR brut par action. Par rapport à l'exercice 2016-2017, cela implique une augmentation du dividende de 3,03 %. Ces attentes ont été remplies dans l'hypothèse d'un taux stable d'occupation et moyennant une évolution positive des loyers.

### 4. CALENDRIER FINANCIER

Publication résultats semestriels exercice 2017-2018	20 novembre 2017
Publication résultats annuels exercice 2017-2018	18 mai 2018

## 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 500 m<sup>2</sup> et 3.000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique représente une superficie moyenne de 1.000 m<sup>2</sup>.

Au 30 juin 2017, Retail Estates sa détient en portefeuille 726 immeubles, pour une surface commerciale de 834.386 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation du portefeuille belge, mesuré en m<sup>2</sup> loués atteint 98,13 %. Le taux d'occupation des 5 parcs commerciaux néerlandais s'élève à 98,18 %.

Au 30 juin 2017, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.150,92 millions EUR.

Cotée sur Euronext Bruxelles, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 30 juin 2017, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 748,54 millions EUR.

## DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Le présent communiqué de presse contient un certain nombre de déclarations prévisionnelles. Les risques et incertitudes qui pèsent sur de telles prévisions peuvent impliquer que les résultats réels s'écartent considérablement des résultats annoncés par lesdites déclarations prévisionnelles dans la présente déclaration intermédiaire. L'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels, notamment, sont les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats.

Ternat, le 28 juillet 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 Borghraef – Président, tél. 02/568 10 20 – 0475/42 98 03



IN RETAIL WE TRUST

RETAIL ESTATES

Retail Estates nv  
Openbare GVV naar Belgisch recht  
Industrielaan 6 - B-1740 Ternat  
RPR Brussel  
BTW BE 0434.797.847  
T: + 32 2 568 10 20  
info@retailestates.com  
www.retailestates.com