

IN RETAIL WE TRUST



Communiqué périodique –informations réglementées
Ternat, le 19 mai 2017

COMMUNICATION DES RÉSULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2016 – 2017

PROGRESSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À 1.071,36 MILLIONS EUR
(+7,05%)

LE RÉSULTAT EPRA* PROGRESSE À 39,12 MILLIONS EUR (+7,24%) - LE DIVIDENDE PROPOSÉ S'ÉLÈVE À 3,30 EUR (+3,13% PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT

LE TAUX D'OCCUPATION SE MAINTIENT À UN NIVEAU ÉLEVÉ (98,13%)

INSCRIPTION A L'INDEX EPRA

* *Indicateurs alternatifs de performance et le terme « résultat EPRA »*

Les indicateurs alternatifs de performance sont des indicateurs dont Retail Estates sa se sert afin de quantifier et de suivre ses performances financières. Ces indicateurs sont employés dans le présent rapport de gestion, bien qu'ils ne soient définis ni dans une loi, ni dans les principes comptables généralement admis (GAAP). L'Autorité européenne des Marchés Financiers (AEMF) a publié des orientations applicables depuis le 3 juillet 2016 à l'utilisation et au commentaire des indicateurs alternatifs de performance. Les notions que Retail Estates sa tient pour des indicateurs alternatifs de performance figurent en annexe du présent communiqué de presse. Les indicateurs alternatifs de performance s'accompagnent d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement, tel que requis par les orientations de l'AEMF.

Conformément à ces orientations, le terme de "résultat courant net" ne peut plus être employé. L'on doit désormais parler de "résultat EPRA". Ce terme ne présente toutefois aucune différence sur le plan du contenu par rapport à l'ancien vocable de "résultat courant net".

RÉSULTATS ANNUELS DE LA PÉRIODE COURANT DU 01.04.2017 AU 31.12.2017

1. Synthèse

- Investissements au cours de l'exercice d'un montant de 62,86 millions EUR en immeubles et projets. Désinvestissements pour un prix de vente net de 9,72 millions EUR.
- Le réaménagement du portefeuille de crédits et l'émission d'obligations se sont traduits par un allongement de la durée des crédits et une baisse des charges moyennes pondérées d'intérêts.
- Le résultat EPRA s'élève à 39,12 millions EUR (+7,24%).
- Le dividende proposé par action est maintenu et correspond à 3,30 EUR.

2. Activités opérationnelles

2.1. Acquisitions et désinvestissements

Investissements – parcs commerciaux

Investissement en vue de l'extension du parc commercial de Wetteren (Heerzele sa)

En 2014, Retail Estates sa a acquis ce parc commercial de 14 magasins pour une surface commerciale brute de 10.423m². Ouvert en 2008, il répond à la dénomination de 'Frunpark Wetteren'. Il connaît un franc succès et attire des consommateurs des environs lointains.

Le 30 août 2016, Retail Estates sa a acquis le contrôle (51%) de la société immobilière Heerzele sa, propriétaire d'un immeuble à Wetteren sur lequel elle souhaite réaliser l'extension de son parc commercial de Wetteren après avoir obtenu les permis requis.

L'opération globale se caractérise par la création d'environ 9.000m² de surface commerciale brute, une extension substantielle du parking, un revenu locatif annuel escompté de 0,90 million EUR et un investissement total escompté de 14,40 millions EUR.

Le délai d'exécution devrait idéalement prendre 24 mois, pour une réception attendue d'ici septembre 2018.

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

Wetteren (Blovan sprl)

Le 31 janvier 2017, Retail Estates sa a acquis une participation (50%) dans une deuxième société immobilière, Blovan sprl, propriétaire d'un immeuble semi-logistique à Wetteren affecté à un commerce *business to business*

L'immeuble est intégralement loué pour un revenu locatif annuel escompté de 0,30 million EUR jusqu'en 2020. La valeur d'investissement ayant servi de référence pour cette transaction s'élève à 4,74 millions EUR

Westerlo (Oeval)

Le 30 juin 2015, Retail Estates sa a acquis 9 immeubles dans un parc commercial sis à la sortie Geel-West de l'autoroute Anvers-Liège. Ce site comprend encore 4 autres immeubles qui appartiennent à des tiers. Le parc commercial a fait l'objet d'une rénovation en profondeur et sera commercialisé dans le courant de 2017-2018.

Grâce à deux transactions successives, Retail Estates sa a acquis deux de ces quatre immeubles au cours du dernier exercice. Cette acquisition vise à intégrer ces 2 immeubles commerciaux au parc commercial. Le 25 octobre 2016, un immeuble d'environ 995m², sis à Westerlo et loué à la sprl Merkkleding, a été acquis pour 1,98 million EUR. Le revenu locatif annuel escompté s'élève à 0,12 million EUR. Un immeuble sis à Westerlo, Bell Telephonelaan 2/1, d'une valeur d'investissement de 1,70 million EUR, a ensuite été acquis le 14 décembre 2016 dans le cadre d'un apport en nature. Il s'agit d'un immeuble commercial loué à Action SPRL et d'une installation de panneaux solaires. Le revenu locatif annuel escompté s'élève à 0,11 million EUR.

Hainaut

Le 23 décembre 2016, Retail Estates sa a acquis toutes les parts d'une société immobilière qui possède 25 immeubles commerciaux dans toute la province de Hainaut. Ils sont tous loués à des entreprises à succursales multiples principalement actives dans le secteur du discount. Des immeubles sont notamment loués à Lidl, Action, Chaussea, Trafic, Bel&Bo et Shoe Discount (Bristol).

Les immeubles commerciaux occupent une surface commerciale totale de 25.738m² pour un revenu locatif annuel escompté de 2,42 millions EUR. Le rendement de départ brut sur l'investissement s'élève à 6,44%.

Nous renvoyons pour davantage d'informations au communiqué de presse du 23 décembre 2016, disponible sur le site Web de Retail Estates sa.

Le prix d'acquisition des parts de la société immobilière concernée a été payé pour une moitié en liquidités et pour 11,33 millions EUR par voie d'émission le 5 avril 2017 de 174.404 nouvelles actions qui participeront aux bénéfices à compter de l'exercice prenant cours le 1er avril 2017.

Verviers (Foncière de la Station Verviétoise sprl)

Le 6 janvier 2017, le Groupe a acquis le tréfonds (un immeuble grevé d'un droit d'emphytéose) de son parc commercial sis à Verviers grâce à l'acquisition de la société immobilière Foncière de la Station Verviétoise sprl par Finsbury Properties sa (50%) et Retail Warehousing sa (50%), pour un montant de 0,37 million EUR.

Toutes ces acquisitions ont eu lieu à une estimation conforme à la juste valeur des immeubles commerciaux ou parcs commerciaux, telle que définie par les experts immobiliers CBRE ou Cushman & Wakefield ou Stadim.

Promotion immobilière

Le projet de Froyennes a été réceptionné le 30 septembre 2016. L'immeuble commercial neuf de 1.500m² est loué à Leen Bakker pour un loyer annuel de 0,13 million EUR.

Un magasin existant à Woluwe-Saint-Étienne a été rénové en deux magasins distincts d'une surface de 1.027m² et 1.042m². Ce projet a également été réceptionné le 30 septembre 2016. Une unité a été louée à Beter Bed et l'autre à Cool Blue, le leader du marché de la vente en ligne d'articles électroniques, ménagers et de sport qui ouvre désormais systématiquement des magasins physiques. Le revenu locatif total de ces deux unités s'élève à 0,22 million EUR.

L'immeuble de Verviers, un projet d'environ 2.000m² exécuté à la mesure du chocolatier Darcis, a été réceptionné le 1er juillet 2016. Ce projet fait l'objet d'un leasing financier. L'investissement total s'élève à 1,03 million EUR. Cet investissement vient renforcer le parc commercial en y ajoutant une fonction horeca importante.

Enfin, un immeuble à Tirlemont (juste valeur de 3,95 millions EUR) et un magasin à Westerlo (juste valeur de 1,74 million EUR) ont été réceptionnés.

Optimisation du portefeuille immobilier

Retail Estates sa porte une grande attention à l'évolution des besoins de ses locataires en ce qui concerne la taille des surfaces commerciales. Plusieurs locataires étendent systématiquement leur assortiment de produits et demandent régulièrement à pouvoir étendre leur immeuble commercial. Cela peut avoir lieu par la reprise de la surface des locataires voisins qui ont souvent une surface trop grande ou par la réalisation d'une nouvelle construction à l'immeuble commercial. Il est parfois opté pour une combinaison de ces deux options.

Les rénovations ne tendent pas toujours à une modification de la surface commerciale. Retail Estates sa profite souvent de cette occasion pour démolir la façade de l'immeuble commercial et pour la remplacer par une version contemporaine qui correspond à l'image du locataire.

Ce sont de tels investissements qui nous permettent de construire une relation « win-win » avec les locataires. Ainsi, les terrains restants sont rentabilisés et la croissance du chiffre d'affaires permet au locataire de payer l'augmentation du loyer.

Désinvestissements

Au cours de l'exercice clôturé, des désinvestissements ont été opérés pour un prix de vente net de 9,72 millions EUR. Une plus-value nette de 0,28 million EUR a été réalisée sur ces désinvestissements.

Un total de 6 immeubles commerciaux ont été vendus pour un prix de vente net de 7,29 millions EUR. Les immeubles vendus sont sis à Aartselaar (1 immeuble, 3.480m²), Spa (1 immeuble, 1.470m²), Waregem (1 immeuble, 999m²), Mons (2 immeubles, 2.249m²) et Eeklo (1 immeuble, 104m²). La juste valeur de ces immeubles s'élevait au moment de la vente à 7,04 millions EUR.

Par acte notarié du 28 septembre 2016, le certificat immobilier Distri-Land de l'immeuble sis à Hasselt, qui est loué à CarpetRight, a été vendu pour un prix de vente net de 2,41 millions EUR. Le produit de la vente a été payé aux titulaires des certificats le 30 septembre 2016. Retail Estates sa a perçu dans ce cadre un coupon net de 1,82 million EUR.

En outre, 8 parcelles de terrain du site de Westende ont été vendues pour un prix de vente net de 0,072 million EUR par parcelle. Une plus-value de 0,025 million EUR par parcelle a été réalisée sur ces 8 parcelles de terrain.

Enfin, 3 parkings ont été vendus à Jette pour un prix de vente net de 0,02 million EUR.

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.

Investissements : conclusion

Les acquisitions et activités propres de promotion immobilière réalisées au cours de l'exercice 2016-2017, diminuées des désinvestissements, se sont traduites par une augmentation de 67,11 millions EUR du portefeuille immobilier. Grâce à ces investissements, les revenus locatifs totaux ont progressé de 1,99 million EUR au cours de l'exercice 2016-2017. Suite aux désinvestissements de l'exercice clôturé, ces revenus ont diminué de 0,05 million EUR. Si les acquisitions et désinvestissements avaient été réalisés le 1er avril 2016, les revenus locatifs auraient progressé de 4,23 millions EUR.

Les investissements sont financés par une combinaison de fonds propres (émission d'actions nouvelles par un apport en nature ou sur le marché des capitaux) et d'emprunt (financement du fonds de roulement par les banques, émission d'un emprunt obligataire, etc.).

2.2. Gestion du portefeuille immobilier

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier de Retail Estates sa atteint 98,13%.

Il va de soi que le taux d'occupation doit être considéré comme un instantané masquant une série de mutations survenues au cours de l'exercice clôturé. Il ne constitue pas une garantie pour l'avenir, étant donné que la législation relative aux baux commerciaux est impérative et accorde aux locataires un droit de résiliation tous les trois ans.

La rotation locative moyenne des bâtiments du portefeuille s'élève à 4,94%.

Encaissement des loyers

Au cours de l'exercice clôturé, 4 petits locataires PME et l'entreprise commerciale Charles Vögele (boutiques de vêtements dont 1 seule était encore louée à Retail Estates sa au prononcé de la faillite) ont fait aveu de faillite. Les dépréciations nécessaires ont été constituées pour les créances qui ne peuvent plus être recouvrées.

Au terme de l'exercice, les créances commerciales à payer s'élèvent à 0,57 million EUR. Un montant de 0,15 million EUR concerne le fonds de roulement et de réserves. Compte tenu des garanties obtenues – tant les garanties locatives que les garanties bancaires exigées –, le risque de crédit sur les créances commerciales est limité à environ 45% (0,19 million EUR) du montant en suspens au 31 mars 2017.

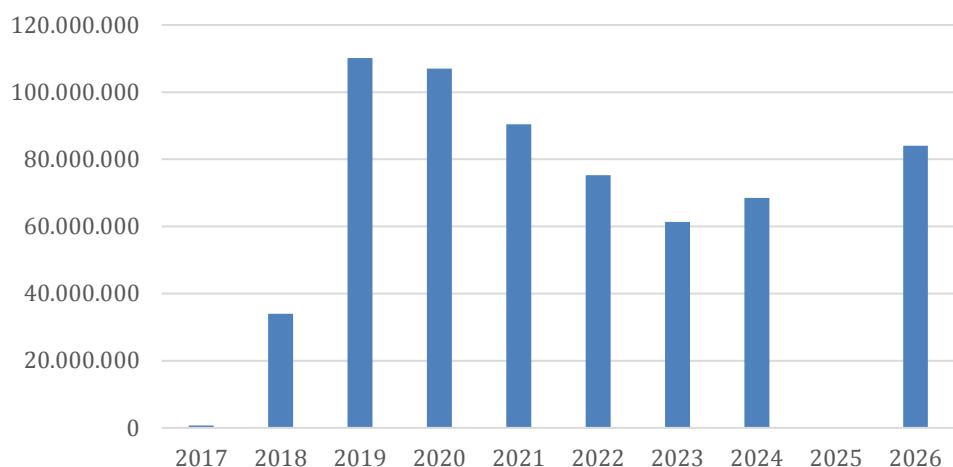
Sinistres

Au cours de l'exercice social précédent, aucun bâtiment n'a été la victime d'un incendie ou d'une quelconque autre catastrophe importante. Le vandalisme constitue en revanche un problème récurrent pour les magasins situés à la périphérie des grandes agglomérations urbaines.

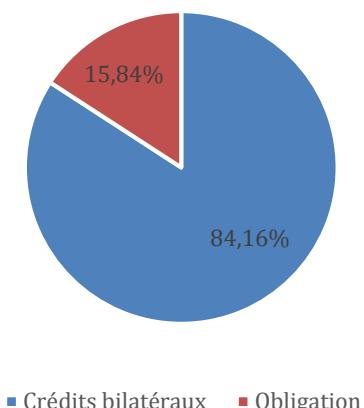
2.3. Mise en œuvre de la stratégie de financement

Le portefeuille de crédits a été réaménagé au cours du premier semestre de l'exercice clôturé. Des extensions de crédit ont été obtenues de toutes les grandes banques belges, dans le cadre desquelles les durées et les taux ont été renégociés. Retail Estates a par ailleurs réalisé deux placements privés d'obligations pour des investisseurs institutionnels au cours du deuxième trimestre de l'exercice 2016-2017, pour un montant total de 55 millions EUR et une durée de dix ans. La combinaison de ces réaménagements des crédits et de ces émissions obligataires s'est traduite par un allongement de la durée moyenne du portefeuille (à 5,08 ans), une diversification des sources de financement et une baisse du taux d'intérêt moyen pondéré (de 3,42% au 31 mars 2017 à 2,86% au 31 mars 2018).

Maturité des crédits



Structure de la dette



2.4. Inscription à l'index EPRA

Le site Web de l'EPRA a annoncé le 2 mars 2017 que Retail Estates sa serait inscrite au 'FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index' à compter du 20 mars 2017, à la clôture de la Bourse. D'après le dernier examen trimestriel de cet indice, Retail Estates sa satisfait à tous les critères d'inscription définis par l'EPRA.

L'inscription de Retail Estates sa à l'indice EPRA contribue à la visibilité de l'action. Nous sommes convaincus que cette inscription suscitera l'intérêt de nouveaux investisseurs institutionnels et favorisera la liquidité de l'action.

2.5. Événements postérieurs à la date du bilan

Nomination de nouveaux administrateurs et modification de la date de l'assemblée générale

Le 4 avril 2017, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Retail Estates sa a approuvé la nomination de monsieur Vic Ragoen et de madame Ann Gaeremynck en qualité d'administrateur jusqu'à l'assemblée annuelle de 2021. Tel que prévu, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé le 22 mai 2017 le déplacement de la date de l'assemblée générale à l'avant-dernier lundi du mois de juillet et décidé d'augmenter de deux à trois le nombre de collègues qu'un administrateur peut représenter à une réunion du conseil d'administration. Par conséquent, l'alinéa 6 de l'article 12 des statuts a été remplacé par le texte suivant :

"Tout administrateur peut, par lettre, télecopie, courrier électronique ou par tout autre moyen écrit, donner procuration à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion donnée. Aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus de trois de ses collègues."

Augmentation du capital et émission de nouvelles actions

Le 5 avril 2017, 174.404 nouvelles actions ont été émises par voie d'apport de la créance résiduelle portant sur l'acquisition des parts de la société immobilière Hainaut Retail Invest, laquelle possède 25 immeubles commerciaux dans toute la province de Hainaut. Suite à cette émission, le capital social de Retail Estates sa a été porté à 206.612.347,44 EUR, représenté par 9.182.612 actions. Les nouvelles actions participent aux bénéfices depuis le 1er avril 2017.

2.6. Fusion par acquisition de filiales

Le 1er juillet 2016 et le 3 octobre 2016, les fusions par acquisition des sociétés PanEuropean Retail Properties sa et Vlaamse Leasing Maatschappij sa par Retail Estates sa ont été constatées par les conseils d'administration respectifs de ces sociétés, toutes deux avec effet immédiat.

Le 23 décembre 2016, les fusions par acquisition des sociétés PanEuropean Property Investments sa et Localiège sa par Retail Warehousing Invest sa (SIR institutionnelle) ont été constatées par les conseils d'administration respectifs de ces sociétés, toutes deux avec effet immédiat.

Le 20 janvier 2017, les fusions par acquisition des sociétés Fimitobel sa et Texas Management sa par Retail Estates sa ont été constatées par les conseils d'administration respectifs de ces sociétés, avec effet au 31 janvier 2017.

Le 31 mars 2017, la fusion par acquisition de la société TBK sprl par Retail Estates sa a été constatée par les gérants et le conseil d'administration respectifs de ces sociétés, avec effet immédiat.

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

3. Résultats financiers

3.1. Commentaire du compte de résultats du 31 mars 2017

Le résultat locatif net a augmenté de 4,34 millions EUR, qu'expliquent essentiellement l'acquisition de nouveaux immeubles et la réception de projets au cours de l'exercice 2016-2017 (1,08 million EUR), ainsi que l'acquisition d'immeubles et la réception de projets au cours de l'exercice clôturé, lesquels ont généré pour la première fois en 2015-2016 une année complète de revenus locatifs (4,00 millions EUR). La vente de propriétés a entraîné une diminution du revenu locatif net de 0,05 million EUR. La vente des immeubles au cours de l'exercice clôturé s'est traduite, au cours de cet exercice, par une baisse du résultat locatif net de 0,54 million EUR. L'impact des renouvellements de bail s'élève à 0,11 million EUR. Il convient enfin de tenir compte de l'impact de réductions (-0,05 million EUR), de l'inoccupation (-0,96 million EUR) et de l'indexation (1,01 million EUR).

Les charges immobilières s'élèvent à 4,94 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 0,44 million EUR, s'expliquant principalement par l'augmentation des charges techniques et commerciales à l'occasion de l'extension du portefeuille, et par l'augmentation des frais de personnel suite à l'élargissement de l'effectif du personnel. Les frais généraux de la société s'élèvent à 2,94 millions EUR, soit une légère augmentation de 0,10 million EUR par rapport à

l'exercice clôturé, laquelle s'explique principalement par une hausse des taxes et charges légales.

Le résultat des ventes des immeubles de placement s'élève à 0,28 million EUR. Ce bénéfice est le résultat de la vente d'immeubles pour un montant de 9,44 millions EUR (valeur d'investissement). Pour davantage d'informations, veuillez consulter le point « Désinvestissements » du présent chapitre.

La variation positive de la juste valeur des investissements immobiliers s'élève à 13,75 millions EUR et s'explique essentiellement par les indexations, l'augmentation du revenu généré par certains biens de premier ordre et l'impact des renouvellements de bail au sein des parcs commerciaux. L'autre résultat du portefeuille s'élève à -0,14 million EUR.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 18,20 millions EUR, contre 16,78 millions EUR l'an dernier. L'augmentation des charges d'intérêt inhérente aux nouveaux emprunts conclus dans le but de financer l'extension du portefeuille est légèrement compensée par la baisse du taux d'intérêt moyen pondéré de 3,64% à 3,42%. La Société achève l'exercice sur un résultat financier de 19,06 millions EUR, contre 21,77 millions EUR l'an dernier. La baisse des charges totales est la conséquence de la variation des justes valeurs des swaps qui ne se définissent pas comme un flux de trésorerie (variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers). Ce résultat est toutefois non réalisé et non-cash.

Le résultat EPRA (c'est-à-dire le résultat net, à l'exclusion du résultat du portefeuille) s'élève à 39,12 millions EUR, contre 36,47 millions EUR l'an dernier.

3.2. Commentaire du bilan du 31 mars 2017

Les immeubles de placement (en ce compris la promotion immobilière) ont augmenté de 1.000,80 millions EUR à 1.071,36 millions EUR, principalement sous l'effet de l'extension du portefeuille (62,86 millions EUR) et de la vente d'immeubles de placement pour un montant de 5,37 millions EUR. Les immobilisations détenues en vue de la vente ont baissé de 8,22 millions EUR à 5,69 millions EUR. Au terme de chaque trimestre, les actifs pour lesquels un compromis de vente a été signé, sans toutefois que l'acte authentique n'ait encore été reçu, sont actés dans les actifs détenus en vue de la vente. Des actifs d'une valeur de 1,26 million EUR ont été ajoutés aux actifs détenus en vue de la vente au cours de l'exercice 2016-2017. Il y a également eu 3,81 millions EUR d'actifs vendus.

Les actifs circulants, d'un montant de 11,95 millions EUR, s'articulent autour de 5,69 millions EUR d'actifs détenus en vue de la vente, de 0,94 million EUR de créances commerciales, de 3,16 millions EUR de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 0,98 million EUR de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 1,18 million EUR de comptes de régularisation.

Les fonds propres de la SIR publique s'élèvent à 514,97 millions EUR. Son capital social s'élève au 31 mars 2017 à 202,69 millions EUR, soit une augmentation de 3,19 millions EUR par rapport à l'exercice clôturé, due aux augmentations du capital évoquées plus haut. Déduction faite des coûts liés à l'augmentation du capital, le capital comptable s'élève à 197,60 millions EUR. Un total de 141.888 nouvelles actions ont été émises pendant l'exercice 2016-2017. Pour cette même raison, les primes d'émission sont passées de 151,50 millions EUR à 157,53 millions EUR. Les réserves, d'un montant de 107,71 millions EUR, sont essentiellement constituées par la

réserve du solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (101,29 millions EUR), au report du résultat des exercices précédents (37,86 millions EUR), aux réserves disponibles (13,41 millions EUR) et aux réserves légales (0,13 million EUR), et ont baissé en raison de l'impact, sur la juste valeur, des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-26,70 millions EUR) et par les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-18,29 millions EUR).

Le Groupe recourt à des produits financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt) pour se couvrir contre les risques de taux d'intérêt résultant de certaines de ses activités d'exploitation, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur 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 dérivés qui ne peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie, sont immédiatement reprises dans le résultat. Les variations de la juste valeur des swaps qui peuvent être qualifiés de couvertures des flux de trésorerie sont directement reconnues dans les fonds propres et ne sont pas reprises dans le compte de résultats. La valeur négative de ces instruments s'explique par la forte baisse des taux d'intérêt dictée depuis la fin 2008 par les banques centrales américaine et européenne.

Le résultat net de l'exercice s'élève à 52,14 millions EUR. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 39,12 millions EUR, du résultat du portefeuille à concurrence de 13,89 millions EUR et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de -0,87 million EUR.

Les passifs non courants s'élèvent à 511,23 millions EUR. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne est de 5,08 ans, à concurrence de 485,33 millions EUR. Les passifs non courants résiduels concernent des couvertures autorisées des flux de trésorerie (swaps de taux d'intérêt) et la dette à l'égard des actionnaires minoritaires de Heerzele sa et Blovan sa.

Les passifs courants s'élèvent à 61,14 millions EUR. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 11,98 millions EUR. Celles-ci se composent essentiellement des dettes commerciales à concurrence de 0,36 million EUR, des dettes fiscales estimées à 0,75 million EUR, des factures à percevoir de 6,21 millions EUR et l'exit tax de 4,33 millions EUR. Les dettes financières courantes s'élèvent à 30,91 millions EUR.

Les autres dettes courantes ont baissé de 15,63 millions EUR à 11,50 millions EUR. Elles se composent principalement de la dette résiduelle pour l'acquisition des actions de Hainaut Retail Invest sa. Cette dette a été apportée le 5 avril 2017 dans le capital de Retail Estates sa. Au 31 mars 2017, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 3,42%.

4. Rapport du Commissaire

Le Commissaire a contrôlé les comptes consolidés et les déclarations complémentaires. Le Commissaire a rendu une opinion sans réserve le 19 mai 2017.

5. Perspectives

La Société table, pour l'exercice 2017-2018, sauf imprévu, sur un revenu locatif de 68,40 millions EUR, compte tenu de la composition prévue du portefeuille immobilier. Ce chiffre ne tient compte que des achats et ventes pour lesquels un compromis a été signé, et des investissements autorisés et déjà contractés.

À l'instar des exercices précédents, Retail Estates sa s'attend à ce que le dividende de l'exercice 2017-2018 progresse dans la droite ligne des exercices précédents, afin d'être le moins exposé possible à l'inflation. Retail Estates sa poursuit l'objectif d'un dividende de 3,40 EUR brut (2,38 EUR net) pour l'exercice 2017-2018. Ceci représente une augmentation de 3,03% par rapport au dividende de l'exercice 2016-2017 (3,30 EUR brut).

6. Calendrier financier

Agenda de l'actionnaire

Publication rapport annuel 2016	19 juin 2017
Assemblée générale des actionnaires (sous réserve d'approbation AGE le 22 mai 2017)	24 juillet 2017 (10h)
Mise en paiement du dividende	1er août 2017
Publication des résultats semestriels	20 novembre 2017
Publication des résultats de l'exercice 2017-2018	18 mai 2018

ANNEXES

CHIFFRES CLES

1. Compte de résultats consolidé

1. A. COMPTE DE RESULTATS (en milliers €)

	31.03.17	31.03.16
Revenus locatif	66.561	62.074
Charges relatives à la location	-537	-394
Résultat locatif net	66.024	61.680
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	6.400	5.882
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-6.851	-6.134
Autres revenus et charges relatifs à la location	-108	-41
Résultat immobilier	65.465	61.386
Frais techniques	-2.237	-2.054
Frais commerciaux	-508	-427
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-339	-338
Frais de gestion immobilière	-1.912	-1.683
Autres frais immobiliers	56	-2
Frais immobiliers	-4.940	-4.504
Résultat d'exploitation des immeubles	60.525	56.882
Frais généraux de la société	-2.941	-2.841
Autres revenus e charges d'exploitation		
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	57.584	54.041
Résultat sur vente d'immeubles de placement	279	341
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13.754	10.216
Autre résultat sur portefeuille	-144	
Résultat d'exploitation	71.473	64.598
Revenus financiers	61	144
Charges d'intérêts nettes	-18.274	-16.852
Charges d'instruments de couverture autorisés	-869	-4.995
Autres charges financiers	18	-70
Résultat financier	-19.064	-21.774

Résultat avant impôts	52.409	42.824
Impôts	-273	-789
Résultat net	52.136	42.035
Attribuée aux:		
Actionnaires du Groupe	52.136	42.035
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
Résultat EPRA (part du Groupe)¹	39.115	36.473
Résultat sur portefeuille	13.889	10.557
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-869	-4.995
RESULTAT PAR ACTION	31.03.17	31.03.16
Nombre d'actions ordinaires en circulation	9.008.208	8.866.320
Nombre moyen pondéré d'actions	8.907.915	8.627.562
Bénéfice net par action ordinaire (en €) ²	5,85	4,87
Bénéfice net dilué par action (en €)	5,85	4,87
Résultat EPRA par action (en €) ³	4,39	4,23

1. B. APERCU DU RESULTAT GLOBAL (en milliers €)

Résultat net	31.03.17	31.03.16
Autres éléments du résultat global récupérables des comptes de résultats :		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.761	-4.080
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	9.870	1.427
RESULTAT GLOBAL	60.245	39.382

¹Le Résultat EPRA 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 variations de juste valeur des actifs et passifs financiers..

² Le bénéfice net par action ordinaire se calcule comme suit: le résultat net divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

³ Pour le calcul du Résultat EPRA 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. Toutefois dans le cas présent, le moment d'émission diffère du moment de la participation au bénéfice. Si le Résultat EPRA est calculé sur base du nombre d'actions copartageantes, le Résultat EPRA par action est de 4,34 EUR au 31.03.2017 contre 4,11 EUR au 31.03.2016.

2. Bilan consolidé

ACTIFS (en milliers €)

	31.03.17	31.03.16
Immobilisations	1.075.389	1.002.510
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	346	147
Immeubles de placement ⁵	1.071.361	1.000.799
Autres immobilisations corporelles	2.134	1.554
Immobilisations financières	1.030	
Créances commerciales et autres immobilisations	518	10
Actifs circulants	11.948	13.105
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	5.691	8.222
Créances commerciales	938	1.373
Créances fiscales et autres actifs circulants	3.160	1.466
Trésorerie et équivalents de trésorerie	978	1.315
Comptes de régularisation	1.181	729
TOTAL DES ACTIFS	1.087.338	1.015.615
 CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS(en milliers €)	 31.03.17	 31.03.16
 Capitaux propres	 514.970	 474.170
 Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère	 514.970	 474.170
Capital	197.603	194.545
Primes d'émission	157.529	151.499
Réserves	107.702	86.091
Résultat net de l'exercice	52.136	42.035
 Intérêts minoritaires		
 Passifs	 572.369	 541.445
 Passifs non courants	 511.226	 456.178
Provisions	0	
Dettes financières non courantes	485.330	428.023
Etablissements de crédit	400.910	398.225
Location-financement à long terme	10	
Autres	84.420	29.788
Autres passifs non courants financiers	25.896	28.155
 Passifs courants	 61.143	 85.267
Dettes financières courantes	30.909	42.601
Etablissements de crédit	30.909	42.597
Location-financement à court terme	4	
Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.976	21.071
Exit tax	4.327	13.219

Autres	7.649	7.852
Autres passifs courants	11.504	15.633
Comptes de régularisation	6.754	5.963
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1.087.338	1.015.615
TAUX D'ENDETTEMENT	31.03.17	31.03.16
Taux d'endettement ⁶	50,26%	49,95%
VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) – PART DU GROUPE	31.03.17	31.03.16
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁷	57,17	53,48
EPRA VAN ⁸	59,29	56,66
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture	58,96	56,27

⁵ Inclus les projets de développement conformément à la norme IAS 40 adaptée.

⁶ Le taux d'endettement se calcule comme suit: passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux et impôts reportés) divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux

⁷ 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..

⁸ EPRA VAN se calcule comme suit: capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés) divisé par le nombre d'actions.

MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

<u>Mesure alternative de performance</u>	<u>Définition</u>	<u>Objet</u>
Marge d'exploitation	Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.	Permet de mesurer la performance opérationnelle de la société.
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers).	Le 'Résultat financier' diminué des 'Variations de juste valeur des actifs et passifs financier'	Permet de distinguer le résultat financier réalisé et non réalisé.
Résultat sur portefeuille	Le 'Résultat sur portefeuille' comprend les éléments suivants: <ul style="list-style-type: none"> - 'Résultat sur vente d'immeubles de placement'; - 'Résultat sur vente d'autres actifs non financiers'; - 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement'; - 'Autre résultat sur portefeuille'. 	Mesurer les gains et pertes réalisés et non réalisés liés au portefeuille, comparés à la dernière valorisation des experts immobiliers indépendants.
Taux d'intérêt moyen pondéré	Les charges d'intérêts (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture), divisé par la dette moyenne pondérée de la période en cours.	Permet de mesurer le taux d'intérêt moyen de la dette.
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés.	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 la juste valeur des instruments de couverture autorisés et hors dividende) divisé par le nombre d'actions.	Permet de montrer une valeur de l'actif net par action corrigée de certains ajustements IFRS matériels et de comparer avec sa valeur boursière.

TABLEAUX DE RECONCILIATION

Marge d'exploitation

(en milliers €)	31.03.17	31.03.16
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	57.584	54.041
Résultat locatif net (B)	66.024	61.680
Marge d'exploitation (A/B)	87,22%	87,62%

Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)

(en milliers €)	31.03.17	31.03.16
Résultat financier (A)	-19.064	-21.774
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	-869	-4.995
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-18.195	-16.779

Résultat sur portefeuille

(en milliers €)	31.03.17	31.03.16
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	279	341
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	13.754	10.216
Autre résultat sur portefeuille (D)	-144	0
Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)	13.889	10.557

Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette

(en milliers €)	31.03.17	31.03.16
Charges d'intérêts (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	17.404	16.268
Dette moyenne pondérée de la période (B)	501.328	439.081
Taux d'intérêt moyen de la dette (A/B)	3,42%	3,64%

Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couvertures autorisés

(en milliers €)	31.03.17	31.03.16
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère (A)	514.970	474.170
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B)	-26.703	-24.942
La juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie (C)	-19.153	-28.155
Dividende brut présupposé (D)	29.727	28.372
Nombre d'actions ordinaires en circulation (E)	9.008.208	8.866.320
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés ((A-B-C-D)/E)	58,96	56,27

TABLEAUX INDICATEURS EPRA¹

La communication de ces données n'est pas requise par la réglementation relative aux SIR. Ces données ne sont pas soumises à un examen des pouvoirs publics. Le commissaire a vérifié si les ratios « Résultat EPRA », « VAN EPRA » et « VANN EPRA » ont été calculés d'après les définitions contenues dans les « Recommandations EPRA relatives aux bonnes pratiques » et si les informations financières ayant servi de base au calcul de ces ratios sont conformes aux informations comptables contenues dans les états financiers consolidés, tels qu'activés.

	31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
Résultat EPRA		
Résultat Net IFRS (part du groupe)	52.136	42.035
Ajustements pour le calcul du Résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente (IAS 40)	13.610	10.216
Résultat de la vente immeubles de placement	279	341
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-869	-4.995
Ajustements pour intérêts minoritaires		
Résultat EPRA (part du groupe)	39.115	36.473
Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)	4,34	4,11
 Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA	 31.03.17 EUR/1000	 31.03.16 EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (part du groupe) après les comptes annuels	514.970	474.170
Actif Net (EUR/action) (part du groupe)	57,17	53,48
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
Valeur intrinsèque due après effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	514.970	474.170
A exclure:		
Juste valeur des instruments financiers	-19.153	-28.155
VAN EPRA (part du groupe)	534.123	502.325
VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)	59,29	56,66
 Valeur de l'Actif Net réévalué EPRA Triple net (part du groupe)	 31.03.17 EUR/1000	 31.03.16 EUR/1000
VAN EPRA (part du groupe)	534.123	502.325
A ajouter:		
Juste valeur des instruments financiers	-19.153	-28.155
VAN EPRA (part du groupe)	514.970	474.170
VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)	57,17	53,48

¹ Pour la définition EPRA indicateurs clés nous nous référons au rapport annuel 2016 page 72. Source: EPRA Best Practices www.epra.com.

		31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
Rendement Initial Net EPRA			
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)		1.071.361	1.000.799
Frais de transaction		26.556	24.737
Valeur d'investissement		1.097.917	1.025.536
Projets de développement		18.825	11.328
Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location	B	1.079.092	1.014.208
Revenus locatifs bruts annualisés		71.407	67.956
Charges immobilières		-1.039	-882
Revenus locatifs nets annualisés	A	70.368	67.074
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers			
Loyer net annualisé ajusté	C	70.368	67.074
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	A/B	6,52%	6,61%
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	C/B	6,52%	6,61%
 Vide Locatif EPRA		 31.03.17 EUR/1000	 31.03.16 EUR/1000
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées		884	1.355
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille		71.407	67.956
Vide Locatif EPRA		1,24%	1,99%
 Ratio de coûts EPRA		 31.03.17 EUR/1000	 31.03.16 EUR/1000
Frais généraux		2.941	2.841
Réductions de valeur sur créances commerciales		288	102
Loyer à payer sur terrains loués		249	292
Frais immobiliers		4.940	4.504
Divisé par:			
Loyer à payer sur terrains loués		-249	-292
 Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)		 8.169	 7.447
Charges et taxes sur les immeubles non loués		-204	-173
 Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)		 7.965	 7.274
Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués		66.312	61.782
 Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)		 %	 %
		12,32%	12,05%

À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates sa est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates sa achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie variant entre 500m² et 3.000m². Un immeuble commercial typique représente une superficie moyenne de 1.000m².

Au 31 mars 2017, Retail Estates sa détient en portefeuille 668 immeubles commerciaux, pour une surface commerciale totale de 748.136 m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,13%.

Au 31 mars 2017, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.071,36 millions EUR.

Cotée sur Euronext Bruxelles, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 mars 2017, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 692,73 millions EUR.

DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

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

Ternat, le 19 mai 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

