



Communiqué intermédiaire – information réglementée  
Ternat, le 19 février 2018

## DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### TROISIÈME TRIMESTRE 2017-2018<sup>1</sup> (clôturé au 31.12.2017)

Croissance de 13,79% du résultat locatif net à 55,45 millions EUR

Le taux d'intérêt moyen continue de baisser pour atteindre 2,78% (3,42% au 31 mars 2017)

Le résultat EPRA<sup>2</sup> du troisième trimestre de l'exercice comptable 2017 – 2018 augmente de 20,89% à 33,91 millions EUR (3,64 EUR par action)

La juste valeur du portefeuille immobilier<sup>3</sup> s'élève à 1.329,13 millions EUR au 31 décembre 2017 à la suite de l'expansion aux Pays-Bas<sup>4</sup>

**Dividende:** La croissance du Résultat EPRA se traduit par une hausse de la prévision de dividende de 3,4 EUR à 3,6 EUR par action, soit une augmentation du dividende de 9,09% par rapport à l'exercice précédent.

<sup>1</sup> Les chiffres figurant dans ce communiqué de presse sont les états financiers consolidés, non audités et établis selon les normes comptables IFRS.

<sup>2</sup> Le 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 les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers.

<sup>3</sup> En ce compris, les réserves foncières et les projets en cours d'exécution.

<sup>4</sup> Voy. également le communiqué de presse du 22 décembre 2017 pour de plus amples informations.

## 1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES DU TROISIÈME TRIMESTRE 2017-2018

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

Les revenus locatifs nets s'élèvent au troisième trimestre de l'exercice à 55,45 millions EUR, soit une augmentation de 13,79% par rapport au même trimestre de l'exercice 2016–2017. Cette hausse résulte essentiellement des acquisitions réalisées aux Pays-Bas au cours de l'exercice précédent. Les investissements supplémentaires aux Pays-Bas (voy. 1.3) contribuent aux résultats à partir du 21 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,31%, contre 98,13% au 31 mars 2017.

### 1.2 Juste valeur<sup>6</sup> du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (les projets de promotion immobilière inclus) s'élève à 1.329,13 millions EUR au 31 décembre 2017, ce qui représente une augmentation de 257,77 millions EUR (+24,06%) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2017 (1.071,36 millions EUR). Cette augmentation s'explique principalement par l'acquisition de trois parcs commerciaux aux Pays-Bas avec une juste valeur totale s'élevant à 196,70 millions EUR. Ces parcs commerciaux, principalement destinés au commerce de détail volumineux, sont principalement loués à des entreprises à succursales multiples actives dans l'aménagement de l'habitation. Le 3 juillet 2017, Retail Estates avait déjà investi dans 5 parcs commerciaux, également destinés au commerce de détail volumineux<sup>7</sup>.

### 1.3 Investissements – parcs commerciaux

Le 22 décembre 2017, Retail Estates a étendu ses investissements aux Pays-Bas par l'acquisition de trois parcs commerciaux comptant 83 magasins, pour une surface de magasin totale de 134.580 m<sup>2</sup>. Cet investissement supplémentaire de 205,44 millions EUR, en ce compris les droits de mutation et les frais de notaire, génère un revenu locatif net supplémentaire de 13,44 millions EUR sur base annuelle. Le rendement initial de ces loyers par rapport à l'investissement total s'élève à 6,54% (rendement initial brut 6,74%). Selon l'évaluation des experts immobiliers de Retail Estates, la juste valeur de cet investissement se monte à 196,70 millions EUR. Aux Pays-Bas, la juste valeur correspond à l'évaluation des frais de l'acquéreur (soit l'investissement total diminué des droits de mutation de 6% et des frais de notaire et autres frais d'acquisition). Le taux d'occupation de ces 3 parcs commerciaux atteint plus de 99% depuis déjà plus de 15 ans.

Les parcs commerciaux de Cruquius (Haarlemmermeer) et de Heerlen font partie du top 10 des parcs commerciaux néerlandais. Ils renforcent ainsi considérablement la qualité du portefeuille immobilier néerlandais, dont la juste valeur se chiffre à un total de 268,64 millions EUR. Cela permet à Retail Estates de rejoindre le club privilégié des investisseurs institutionnels dirigeants dans l'immobilier commercial de périphérie. Les locataires sont presque exclusivement des entreprises à succursales multiples dont 49% sont actives au niveau international et dont le reste est constitué d'acteurs nationaux.

<sup>5</sup> Le taux d'occupation exprime, en m<sup>2</sup>, le rapport entre la surface réellement louée et la surface locative.

<sup>6</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 2016-2017).

<sup>7</sup> Voy. également le communiqué de presse du 3 juillet 2017 pour de plus amples informations.

Nous vous renvoyons au communiqué de presse du 22 décembre 2017 pour de plus amples informations.

Le 31 octobre 2017, Retail Estates a acquis le contrôle exclusif de la société Prometra SPRL. Cette société est propriétaire de 2 espaces commerciaux à Libramont et de 1 espace commercial à Jemeppe-sur-Sambre. Les magasins génèrent un revenu locatif annuel de 0,18 million EUR. L'investissement dans cette transaction s'élève à 2,85 millions EUR.

Cette acquisition a été effectuée selon une valorisation conforme à la juste valeur des immeubles ou parcs commerciaux dont il est question, telle qu'établie par les experts immobiliers CBRE, Cushman & Wakefield ou JLL.

## 2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

### 2.1 Apport en nature - Libramont

Le 12 février 2018, un contrat d'apport sous seing privé a été signé, sous réserve d'une condition suspensive liée à l'approbation de la FSMA, concernant 4 espaces commerciaux à Libramont pour une valeur d'apport de 5,46 millions EUR. À l'occasion de cet apport, 83.973 actions seront émises. Le prix d'émission a été fixé à 65 EUR par action (dividende de l'exercice 2017-2018 inclus). Il est espéré que cet apport puisse être réalisé avant la fin de l'exercice en cours.

En conséquence de cette émission, le capital social de Retail Estates sera porté à 213.001.859 EUR, représenté par 9.466.585 actions. Les nouvelles actions participent aux bénéfices de la société depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017.

## 3. CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

### 3.1 Résultat EPRA

Le résultat EPRA a évolué à 33,91 millions EUR au 31 décembre 2017 contre 28,05 million EUR au cours de la période comparable de l'exercice 2016–2017. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2017, à savoir 9.313.986. Le calcul du résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 3,64 EUR au 31 décembre 2017, contre 3,16 EUR le 31 décembre 2016.

### 3.2 Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (0,11 million EUR), des variations de la juste valeur des immeubles de placement (-6,28 millions EUR), l'autre résultat du portefeuille (1,68 millions EUR) et des variations de la juste valeur des instruments financiers (0,51 million EUR), s'élève à 29,92 millions EUR au 31 décembre 2017. La variation négative de la juste valeur des immeubles de placement représente le résultat net négatif des réévaluations positives (+12,40 millions EUR) diminué de la dépréciation des coûts de transaction pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement relatifs aux Pays-Bas (coûts de transaction de 7 % environ) et à la Belgique (coûts de transaction de 2,5 %) (-18,69 millions EUR).

Le résultat net par action s'élève à 3,21 EUR au 31 décembre 2017, contre 4,12 EUR à la même période de l'année précédente, à la suite de la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement, en partie à cause de la modification des règles d'évaluation qui ne s'appliquaient pas au cours de l'exercice précédent.

### 3.3 Informations par action

	31.12.2017	31.03.2017
Nombre d'actions en circulation	9.382.612	9.008.208
Nombre moyen pondéré d'actions	9.313.986	8.907.915
Valeur de l'actif net par action IFRS <sup>8</sup>	57,93	57,17
EPRA VAN <sup>9</sup>	59,48	59,29
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés	61,81	58,96
	31.12.2017	31.12.2016
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	3,64	3,16
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à un dividende)	3,61	3,11

### 3.4 Taux d'endettement

Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement s'élève à 58,80 %, contre 50,26 % au 31 mars 2017. Cette hausse résulte des acquisitions réalisées aux Pays-Bas. La transaction a été financée en contractant un emprunt bancaire à long terme.

Depuis le 31 décembre 2012, le bilan est établi en partant de l'acquisition intégrale de tous les intérêts minoritaires (conformément aux 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 chantiers pour compte propre.

## 4. PERSPECTIVES

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, ni sur les variations de la juste valeur des

<sup>8</sup> Cette valeur de l'actif net s'entend dividende inclus et comprend tant le dividende du troisième trimestre de l'exercice 2017–2018 que le dividende de l'exercice 2016–2017 qui sera octroyé le 27 juillet 2018.

<sup>9</sup> L'EPRA VAN se calcule comme suit : capitaux propres (hors la juste valeur des instruments de couverture autorisés) divisés par le nombre d'actions.

instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action étant sensible aux éléments précités, celle-ci est aussi incertaine.

Les prévisions en matière de dividende sont portées à 3,60 EUR brut par action. Par rapport à l'exercice 2016–2017, ceci représente une augmentation du dividende de 9,09 %. Ces prévisions reposent sur l'hypothèse de la stabilité du taux d'occupation et de l'évolution positive des loyers.

## 5. CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats annuels de l'exercice 2017–2018	18 mai 2018
Assemblée générale	23 juillet 2018
Date dividende ex-coupon	25 juillet 2018
Mise en paiement du dividende	27 juillet 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 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 2017, Retail Estates sa détient en portefeuille 809 immeubles commerciaux, pour une surface commerciale totale de 978.328 m<sup>2</sup>. Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,31%, contre 98,13% au 31 mars 2017.

Au 31 décembre 2017, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.329,13 millions EUR.

Cotée sur Euronext Bruxelles, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 décembre 2017, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 690,65 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 février 2018

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

