

IN RETAIL WE TRUST



Communiqué périodique – informations réglementées
Ternat, le 18 mai 2018

PUBLICATION DES RÉSULTATS ANNUELS

PROGRESSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À 1.349,37 MILLIONS EUR
(+25,95 %)

LE RÉSULTAT EPRA PROGRESSE À 47,90 MILLIONS EUR (+22,46 %) LE
DIVIDENDE PROPOSÉ S'ÉLÈVE À 3,6 EUR PAR ACTION (+ 9,09 % PAR
RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT)

LE TAUX D'OCCUPATION SE MAINTIENT À UN NIVEAU ÉLEVÉ (98,11%).

RÉSULTATS ANNUELS DE LA PÉRIODE COURANT DU 01.04.2018 AU 31.12.2018

1. SYNTHÈSE

- Investissements au cours de l'exercice d'un montant de 311,04 millions EUR en immeubles et promotions pour compte propre. Désinvestissements pour un prix de vente net de 7,64 millions EUR.
- Poursuite de la baisse du taux moyen pondéré des intérêts à 2,62% (3,42% au 31 mars 2017).
- Le résultat EPRA s'élève à 47,90 millions EUR (+ 22,46%) par action 5,13 EUR
- Le dividende proposé par action est maintenu et correspond à 3,6 EUR (+ 9,09%)
- Placement réussi de nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation du capital pour un montant total de 123,36 millions EUR après la date de clôture du bilan
- Acquisition d'un nouveau parc commercial dans la « Randstad Nederland » après la date de clôture du bilan

2. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

2.1 Acquisitions et désinvestissements

Investissements – parcs commerciaux

Au cours de l'exercice précédent, Retail Estates a étendu ses investissements vers les Pays-Bas par l'acquisition de 8 parcs commerciaux. Ceux-ci sont destinés au commerce de détail volumineux et sont principalement loués à des entreprises à succursales multiples. Ils comptent au total 134 espaces commerciaux. Les investissements repris sous les points A à E (ci-après) ont eu lieu fin juin 2017, ceux repris sous les points F à H (ci-après) ont été réalisés durant le second semestre de décembre 2017. Début mars 2018 ont été acquis deux magasins qui joutent le arc commercial acheté en décembre 2017 à Cruquius.

L'investissement s'étale sur les sites suivants :

A. Apeldoorn – parc commercial Het Rietveld¹ (province de Gueldre)

Un parc commercial comptant 12 espaces commerciaux avec une surface commerciale d'environ 23 250m². Les principaux locataires comprennent des entreprises à succursales multiples comme Beter Bed, Kvik, Bruynzeel Keukens et Swiss Sense.

B. Middelburg – parc commercial De Mortiere¹ (province de Zélande)

Retail Estates a acquis 12 espaces commerciaux sur une surface commerciale de 19 730m² au sein d'un parc commercial d'environ 40 000m² qui héberge par ailleurs une série de

¹ Voir communiqué de presse du 3 juillet 2017

magasins « big box ». Seules des entreprises à succursales multiples sont établies dans les espaces commerciaux que Retail Estates a acquis, dont Kwantum, Leen Bakker, Swiss Sense, BCC, Beter Bed, Bruynzeel Keukens et Perry Sport.

C. Veenendaal¹ (province d'Utrecht)

Un parc commercial affichant une surface commerciale de 18 452m² sous forme de « centre commercial résidentiel » au sein duquel une dizaine de concepts commerciaux sont exploités, notamment Trendhopper, Vtwonen, Auping, Xoon etc.

D. Roosendaal¹ (province de Brabant-Septentrional)

Le parc commercial Oostplein compte 10 espaces commerciaux sur une surface commerciale de 10 233m². Il est loué à des entreprises à succursales multiples comme Roobol, Kwantum, Jysk, Carpetright et Beter Bed. Le parc commercial subira un lifting et une restructuration partielle au cours des prochaines années.

E. Alphen aan den Rijn¹ (province de Hollande-Méridionale)

Le parc commercial Euromarkt compte 13 espaces commerciaux sur une surface commerciale de 10 123m². Les principaux locataires sont Gamma, Aldi et Roobol. Contrairement aux autres parcs commerciaux, celui-ci se trouve au sein de l'agglomération urbaine (type « edge of town »).

En marge de cette transaction, 7 espaces commerciaux ont été acquis au sein du parc commercial Meubelpark à Leiderdorp, pour une surface commerciale totale de 5898m² dont un magasin inoccupé de 2668m² et deux baux précaires portant sur 1409m² de la surface commerciale.

F. Heerlen² (Province du Limbourg)

Woonboulevard Heerlen compte plus de 50 magasins spécialisés et est l'un des plus grands centres commerciaux d'Europe. Le parc se compose de deux parties : la Plaine 1 et la Plaine 2 et jouit d'une excellente accessibilité depuis l'autoroute A76. Cet axe relie la frontière belge à la frontière allemande, ce qui rend le parc commercial accessible aux visiteurs de Belgique et d'Allemagne. La zone de chalandise dessert quelque 1,3 million d'habitants. Heerlen 1 compte 21 magasins pour une surface de 39 891 m², Heerlen 2 en compte 26 pour une surface de 35 023 m².

G. Cruquius² (Haarlemmermeer – Province de Hollande-Septentrionale)

Boulevard Cruquius, ce sont 25 locataires répartis sur une surface commerciale de 35 000 m². Grâce à sa concentration élevée en termes de locataires et à sa zone de chalandise attrayante, il passe pour l'emplacement idéal aux Pays-Bas. Il s'inscrit dans une zone commerciale d'une superficie totale de 88 650 m². Il se situe à proximité directe de grands centres commerciaux tels qu'Haarlem, Hoofddorp et Amsterdam et de zones résidentielles possédant le pouvoir d'achat le plus élevé des Pays-Bas. La zone de chalandise dessert 1,7 million d'habitants. En marge de cette transaction, deux immeubles commerciaux loués ont

² Voir communiqué de presse du 22 décembre 2017

été acquis à Cruquius début mars 2018. Ils représentent une surface commerciale de 6397 m² et sont utilisés comme points de vente de produits de bricolage sous la dénomination commerciale de Praxis et Gamma, respectivement. L'investissement total s'élève à 9 millions EUR, ce qui, compte tenu du loyer net de 0,61 millions EUR, représente un rendement initial de 6,78 %. Selon l'expert immobilier, la juste valeur s'élève à 8,6 millions EUR.

H. Zwolle² (Province de Gueldre)

Ce parc commercial local de 24 721 m² et 11 locataires se situe à la sortie de l'autoroute, non loin de la ville de Zwolle (125 000 habitants). Il s'agit du seul parc commercial dans cette vaste région qui possède une valeur stable.

Ces investissements ont été structurés en faisant acquérir ces biens immobiliers par différentes filiales nouvellement constituées (4 au total). Cette transaction a été financée par un financement inter-sociétés après la souscription d'emprunts bancaires par Retail Estates sa.

Libramont & Jemeppe-sur-Sambre³

Le 31 octobre 2017, Retail Estates a acquis le contrôle exclusif de la société Librajem SPRL (auparavant Prometra SPRL). Cette société est propriétaire de 2 espaces commerciaux à Libramont et de 1 espace commercial à Jemeppe-sur-Sambre.

La Louvière

Le 5 février, Retail Estates a acquis 50% des actions de NS Properties SPRL pour un montant de 1.188.293,21 EUR.

La société possède 1 immeuble commercial à La Louvière qui s'intègre bien au portefeuille existant de Retail Estates.

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

Promotion immobilière

Au 31 mars 2018, le montant total des promotions immobilières s'élève à 24,98 millions EUR. Nous distinguons 3 types de projets. Les positions foncières stratégiques sont des terrains résiduels de portefeuilles existants qui sont conservés pour une promotion éventuelle ou vendus ultérieurement si aucune nouvelle promotion n'est possible. Les deux autres types sont les projets en phase de demande et les projets en cours d'exécution.

³ Voir communiqué de presse du 19 février 2018

Au 31 mars, les positions foncières spéculatives s'élevaient à 5,14 millions EUR, les projets en phase de demande à 13,83 millions EUR et les projets en cours d'exécution à 6,01 millions EUR.

A. Projets en phase de demande – aperçu des principaux projets

En 2014, Retail Estates a acquis un parc commercial de 14 magasins à Wetteren 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 adjacent à Wetteren. Après obtention des permis requis, Retail Estates souhaite réaliser l'extension de son parc commercial. L'opération totale consiste en la création d'environ 9000 m² de surface commerciale brute, une extension substantielle du parking et un investissement total escompté de 14,40 millions EUR. La réalisation de ce projet est prévue pour septembre 2019.

La Société souhaite également investir dans l'expansion de son cluster commercial situé à Namur-Sud et ce pour son propre compte, au bénéfice d'un commerce de bricolage à Jambes, en construisant un immeuble commercial de 8000m², avec un investissement supplémentaire escompté de 12 millions EUR. La réalisation est prévue pour juin 2019.

B. Projets en cours d'exécution – aperçu des principaux investissements dans les promotions immobilières pour compte propre

- Projet sur mesure pour Aldi à Nivelles : Un bâtiment est construit sur mesure pour Aldi (2000 m²). Ce magasin correspond au nouveau concept actuellement déployé par Aldi et consiste en une grande surface commerciale avec parking sous-terrain et tapis roulants. L'investissement supplémentaire total s'élèvera à 2,53 millions EUR, dont 1,97 millions EUR d'investissements sont encore attendus dans l'année 2018-2019, commencé le 1 avril 2018
- Projet sur mesure pour Aldi à Tienen: Ce magasin s'inscrit dans le nouveau concept qu'Aldi déploie et se compose d'un grand espace commercial avec un parking souterrain et des tapis roulants. L'investissement supplémentaire total s'élèvera à 0,40 million d'Euros.
- Extension d'un parc commercial de 9500 m² à Frameries. Le parc commercial existant est un complexe de construction récente qui est devenu un véritable pôle d'attraction dans une région densément peuplée entre Mons et la frontière française. Les 8 magasins ouverts depuis 2012 représentent environ 10 000 m² de surface commerciale. Retail Estates a acquis les terrains pour projets immobiliers limitrophes et réalisera les 9500 m² restants au cours des 8 prochains mois.
- Extension du parc commercial de la Société à Barchon : environ 1000 m² de bâtiments supplémentaires seront construits pour 1 ou 2 unités commerciales supplémentaires. Ce projet a été initié en juin 2017. 0,74 millions EUR ont déjà été investis pour ce projet, et 1,10 millions EUR d'investissements sont encore attendus.

- Extension et rénovation d'une surface commerciale de 2000 m² à Gentbrugge pour Brantano. Ce projet a été débuté en février 2018. 0,36 millions EUR ont déjà été investis pour ce projet, et 0,86 millions EUR d'investissements sont encore attendus.
- Autres projets: il s'agit de plusieurs projets et extensions de petite envergure. L'investissement attendu pour ces projets s'élève à 0,64 millions EUR.

Le total de l'investissement attendu restant sur les investissements ci-dessus pour compte propre en cours d'exécution s'élève à 16,74 millions EUR.

C. Réception de projets

Le projet de Braine L'Alleud a été réceptionné au troisième trimestre de l'exercice 2017/2018. Il s'agissait d'un rafraîchissement du parc commercial existant à Braine L'Alleud lors duquel un ravalement de façade a été donné à l'ensemble du parc. Le projet d'Ath a également été réceptionné plus tôt au cours de cet exercice. Le total de l'investissement s'élevait à 2,85 millions EUR. La valeur réelle du projet de Braine s'élevait à 2,41 millions EUR lors de la réception. La valeur réelle du projet d'Ath s'élevait à 0,45 millions EUR.

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 de locataires voisins qui ont parfois une surface trop grande ou par l'ajout d'une nouvelle construction à l'immeuble commercial. Il est parfois opté pour une combinaison de ces deux options.

Les rénovations ne visent pas toujours uniquement à modifier 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 « gagnant-gagnant » avec les locataires. De cette manière, les terrains résiduels sont rentabilisés et la croissance du chiffre d'affaires permet au locataire de payer l'augmentation du loyer.

Désinvestissements

Au cours de l'exercice précédent, des désinvestissements ont été opérés pour un prix de vente net de 7,64 millions EUR. Une plus-value de 0,09 millions EUR a été réalisée sur ces désinvestissements.

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 réceptions de projets propres de promotion immobilière réalisées au cours de l'exercice 2017-2018, diminuées des désinvestissements, se sont traduits par une augmentation de 309,39 millions EUR du portefeuille immobilier. Grâce à ces investissements, les revenus locatifs totaux ont progressé de 8,50 million EUR au cours de l'exercice 2017-2018. Suite aux désinvestissements de l'exercice clôturé, ces revenus ont diminué de 0,25 million EUR. Si les acquisitions et ventes avaient été réalisées au 1^{er} avril 2017, les revenus locatifs auraient progressé de 20,08 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 98,11%.

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.

Encaissement des loyers

Au cours de l'exercice clôturé, 3 petits locataires PME ont fait aveu de faillite. Les provisions nécessaires ont été constituées pour les créances irrécouvrables.

Au terme de l'exercice, les créances commerciales impayées s'élèvent à 1,93 millions EUR. Un montant de 0,16 million EUR concerne le fonds de roulement et de réserve. Compte tenu des garanties obtenues – tant les garanties locatives que les garanties bancaires exigées et des créances non expirées– le risque de crédit sur les créances commerciales est limité à environ 9,86% (0,25 million EUR) du montant impayé au 31 mars 2018.

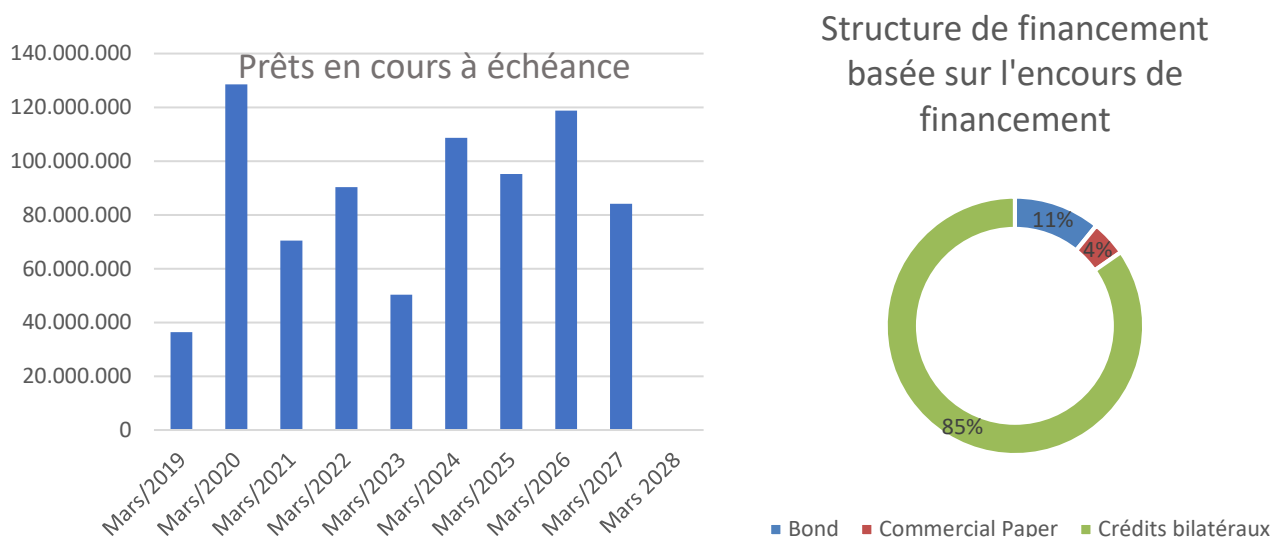
Sinistres

Au cours de dernier exercice, 2 immeubles ont été endommagés par un incendie. Les dommages ont été remboursés par l'assurance. Le vandalisme malheureusement un problème récurrent pour les magasins situés à la périphérie des grandes agglomérations urbaines.

2.3 Mise en œuvre de la stratégie de financement

Retail Estates combine des crédits bilatéraux auprès de divers partenaires bancaires à des placements privés d'obligations pour des investisseurs institutionnels. La durée moyenne du portefeuille de crédits s'élève à 5,08 ans. Dans le cadre du financement de ses activités, Retail Estates dispose depuis septembre 2017 d'un programme de papier commercial de (maximum) 50 millions d'euros. Le papier commercial est intégralement couvert par des lignes de back-up et des lignes de crédit non utilisées servant de garantie de refinancement, dans le cas où le placement ou la prolongation du papier commercial ne s'avérerait pas possible ou que partiellement possible.

Au 31 mars 2018, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,62%, contre 3,42% au 31 mars 2017.



2.4 Augmentations du capital dans le cadre du capital autorisé

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 du Hainaut. Les nouvelles actions participent aux bénéfices de la société depuis le 1^{er} avril 2017.

L'acquisition du portefeuille immobilier néerlandais a été partiellement financée par l'émission de nouvelles actions. Ces actions ont été émises le 29 juin 2017 par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé, à un prix d'émission de 65 EUR. Elles participent aux bénéfices à compter du début de l'exercice 2017-2018, qui a pris cours le 1^{er} avril dernier. Suite à ces augmentations du capital, 200 000 nouvelles actions ont été émises.

Le conseil d'administration a procédé le 29 mars 2018 à l'émission de nouvelles actions dans le cadre du capital autorisé. En particulier, deux décisions distinctes mais consécutives ont donné lieu aux apports en nature suivants :

Apport de quatre immeubles commerciaux à Libramont

Quatre immeubles commerciaux situés dans un parc commercial à Libramont ont fait l'objet d'un apport pour une valeur de 5,46 millions EUR. Ces immeubles commerciaux sont loués à des entreprises à succursales multiples, à savoir : JBC, Planet Parfum, Veritas et Pointcarré, et génèrent un revenu locatif annuel de 0,31 millions EUR. Retail Estates avait déjà acquis trois immeubles commerciaux dans ce parc commercial, sur un total de 17 magasins constituant le parc en question.

Il a été procédé à l'émission de 83 973 nouvelles actions nominatives, pour un prix d'émission de 65 EUR. Ces nouvelles actions participent au bénéfice de l'exercice courant qui a débuté le 1^{er} avril 2017 et sera clôturé le 31 mars 2018. Par conséquent, ces nouvelles actions sont émises avec un coupon n° 26, qui représente le droit à un dividende sur l'exercice courant. Elles représentent une augmentation du capital social de 1 889 425,21 EUR et une prime d'émission pour le solde à concurrence de 3 568 819,79 EUR.

Apport d'un immeuble commercial à Herstal

Un immeuble commercial situé sur la voie d'accès au site Carrefour de Herstal (Liège) a fait l'objet d'un apport pour une valeur de 1,5 million EUR. Cet immeuble commercial est loué à Krëfel et génère un revenu locatif de 0,10 million EUR. Il jouxte le complexe commercial de Herstal où Retail Estates avait déjà acquis six immeubles commerciaux par le passé. Tous les immeubles sont situés sur la voie d'accès menant à l'hypermarché Carrefour et sont également facilement accessibles depuis la ceinture de Liège.

Il a été procédé à l'émission de 23 076 nouvelles actions nominatives, pour un prix d'émission de 65 EUR. Ces actions participent au bénéfice de l'exercice courant qui a débuté le 1^{er} avril 2017 et sera clôturé le 31 mars 2018. Par conséquent, ces nouvelles actions sont émises avec un coupon n° 26, qui représente le droit à un dividende sur l'exercice courant. Elles représentent une augmentation du capital social de 519 218,99 EUR et une prime d'émission pour le solde à concurrence de 980 721,01 EUR.

En conséquence de ces augmentations du capital, le capital total de Retail Estates sa au 31 mars 2018 s'élèvera à 213 521 069,56 EUR, représenté par 9 489 661 actions ordinaires entièrement libérées.

2.5 Événements postérieurs à la date du bilan

Augmentation du capital et émission de nouvelles actions

Le 10 avril 2018, le conseil d'administration de Retail Estates a décidé de procéder à une augmentation de capital. Cette augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé s'accompagne d'un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de Retail Estates. Au cours de la période de souscription avec droit d'allocation irréductible, clôturée le 23 avril 2018, 1 669 426 nouvelles actions ont été souscrites, soit 87,96% du nombre total d'actions proposées.

Tous les droits d'allocation irréductible, représentés par le coupon n° 25, non exercés à la clôture de la période de souscription et les droits d'allocation irréductible exercés liés aux actions nominatives, pour lesquels le prix total de souscription n'a pas été payé dans les délais, ont été vendus sous la forme de srips le 25 avril 2018 dans le cadre d'un « accelerated bookbuilding » ou placement privé exempté accéléré avec constitution d'un livre d'ordres, exécuté en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen tel que décrit au point 8.1.3 du Prospectus. Les acheteurs de srips ont donc souscrit aux 228 506 actions nouvelles encore disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription résultant de l'exercice des droits d'allocation irréductible, à savoir 1 action nouvelle avec un prix d'émission de 65,00 EUR par action nouvelle (y compris le coupon n° 26, qui représente le droit au dividende annuel pour l'exercice 2017/2018, avec un dividende anticipé de 3,60 EUR brut par action et sur lequel l'assemblée annuelle de la Société décidera le 23 juillet 2018), pour 5 droits d'allocation irréductible sous la forme de srips.

Après la période de souscription avec droits d'allocation irréductible et le placement privé accéléré exonéré de srips, le produit brut de l'offre s'élève à 123 365 580 EUR (plafond prévu). Le produit net de l'opération est estimé 121 065 580 EUR.

Acquisition de parc commercial Randstad Nederland

Le 30 avril, Retail Estates a acquis un parc commercial à Spijkenisse en périphérie de Rotterdam. Rotterdam est l'une des 4 grandes villes qui constituent ensemble la conurbation « Randstad Holland ». Le parc commercial se compose de 23 immeubles commerciaux et de 1 établissement horeca représentant au total une surface bâtie de 28.273 m². L'investissement total s'élève à 47,20 millions EUR et génère un revenu locatif net de 3,11 millions EUR, soit un rendement initial de 6,53%. Selon l'expert immobilier désigné, la juste valeur de cet investissement s'élève à 43,30 millions EUR.

2.6 Fusion par acquisition de filiales

Le 21 décembre 2017, la fusion par acquisition de la société RWI Invest sa par Retail Estates sa a été constatée par les conseils d'administration respectifs de ces sociétés, avec effet au 31 décembre 2017.

Le 31 janvier 2018, la fusion par acquisition de la société Hainaut Retail Invest sa par Retail Estates sa a été constatée par les conseils d'administration respectifs de ces sociétés, avec effet immédiat.

Le 31 janvier 2018, la fusion par acquisition de la société Foncière de la station Verviétoise SPRL par Retail Warehousing Invest SA a également été constatée par les gérants et conseils 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 2018

Le résultat locatif net a augmenté de 11,82 millions EUR, qu'expliquent essentiellement l'acquisition de nouveaux immeubles (311,04 millions EUR) et la réception de projets au cours de l'exercice 2017-2018 (4,24 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 une année complète de revenus locatifs (2,09 millions EUR). La vente de propriétés a entraîné une diminution du revenu locatif net de 0,25 millions 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 0,07 millions EUR. L'impact des renouvellements de bail s'élève à 0,34 millions EUR. Il convient enfin de tenir compte de l'impact de réductions (-0,17 millions EUR), de l'inoccupation (-0,69 millions EUR) et de l'indexation (1,11 millions EUR).

Les charges immobilières s'élèvent à 6,12 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 1,18 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 4,52 millions EUR, soit une augmentation de 1,58 millions EUR (53,62%) par rapport à l'exercice clôturé, laquelle s'explique principalement par une hausse des honoraires non récurrents et suite à l'arrivée d'un Chief Investor Officer au sein d'un comité de direction.

Le résultat des ventes des immeubles de placement s'élève à 0,09 millions EUR. Ce bénéfice est le résultat de la vente d'immeubles pour un montant de 7,73 millions EUR (valeur d'investissement).

La variation de la juste valeur des investissements immobiliers s'élève à -2,51 millions EUR. Elle est soumise à l'effet positif des indexations, de l'augmentation du revenu généré par certains biens de premier ordre et de l'impact des renouvellements de bail au sein des parcs

commerciaux, ainsi qu'à l'effet négatif de la baisse de valeur des frais de transaction pour la détermination de la juste valeur des placements immobiliers. L'autre résultat du portefeuille s'élève à 1,11 million EUR et comprend essentiellement les impôts différés sur le portefeuille néerlandais.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à -17,37 millions EUR, contre -18,20 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 compensée par la baisse du taux d'intérêt moyen pondéré de 3,42% à 2,62%. La Société achève l'exercice sur la variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers de 0,10 millions EUR, contre -0,87 millions EUR l'an dernier. La baisse de ces coûts 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 47,90 millions EUR, contre 39,12 millions EUR l'an dernier.

3.2 Commentaire du bilan du 31 mars 2018

Les immeubles de placement (en ce compris la promotion immobilière) ont augmenté de 1071,36 millions EUR à 1349,37 millions EUR, principalement sous l'effet de l'extension du portefeuille (311,04 millions EUR) et de la vente d'immeubles de placement pour un montant de 7,54 millions EUR. Les immobilisations détenues en vue de la vente ont augmenté de 5,69 millions EUR à 29,20 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. Au cours de l'exercice 2017-2018, 29,14 millions EUR d'actifs ont été ajoutés aux actifs détenus en vue de la vente et 5,89 millions EUR d'actifs ont été vendus.

Les actifs circulants, d'un montant de 39,78 millions EUR, s'articulent autour de 29,20 millions EUR d'actifs détenus en vue de la vente, de 3,53 million EUR de créances commerciales, de 2,28 millions EUR de créances fiscales, ainsi que d'autres actifs circulants, d'un montant de 3,39 million EUR de trésorerie et équivalents de trésorerie, et de 1,37 million EUR de comptes de régularisation.

Les fonds propres de la SIR publique s'élèvent à 568,33 millions EUR. Son capital social s'élève au 31 mars 2018 à 213,51 millions EUR, soit une augmentation de 10,83 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 208,20 millions EUR. Un total de XX nouvelles actions a été émis pendant l'exercice 2017-2018. Pour cette même raison, les primes d'émission sont passées de 157,53 millions EUR à 177,99 millions EUR. Les réserves, d'un montant de 135,44 millions EUR, sont essentiellement constituées par la réserve du solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (113,37 millions EUR), du report du résultat des exercices précédents (47,35 millions EUR), des réserves disponibles (15,07 millions EUR) et des réserves légales (0,06 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 (26,61 millions EUR) et par les variations de la juste valeur des actifs et passifs

financiers (13,79 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 46,70 millions EUR. Il se compose du résultat EPRA à concurrence de 47,90 millions EUR, du résultat du portefeuille à concurrence de -1,31 millions EUR et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de 0,10 million EUR.

Les passifs non courants s'élèvent à 766,52 millions EUR. Ils se composent de dettes financières à long terme, dont l'échéance moyenne est de 5,08 ans, à concurrence de 746,00 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 59,32 millions EUR. Ils se composent de dettes commerciales et d'autres dettes à court terme à concurrence de 12,80 millions EUR. Celles-ci se composent essentiellement des dettes commerciales à concurrence de 0,31 million EUR, des dettes fiscales estimées à 2,61 million EUR, des factures à percevoir de 8,40 millions EUR et de l'exit tax de 1,07 millions EUR. Les dettes financières courantes s'élèvent à 36,38 millions EUR.

Les autres dettes courantes ont baissé de 11,50 millions EUR à 0,62 millions EUR. Cette baisse est surtout imputable à l'apport 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 2018, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,62%.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire a contrôlé les comptes consolidés et les déclarations complémentaires. Le commissaire a rendu une opinion sans réserve le 18 mai 2018.

5. PERSPECTIVES

La Société table, pour l'exercice 2018-2019, sauf imprévu, sur un revenu locatif de 91 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 2018-2019 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 3,80 EUR brut (2,66 EUR net) pour l'exercice 2018-2019. Ceci représenterait une augmentation de 5,56% par rapport au dividende de l'exercice 2017-2018 (3,60 EUR brut).

6. CALENDRIER FINANCIER

Agenda de l'actionnaire

Publication rapport annuel 2017-2018	16 juin 2018
Assemblée générale	23 juillet 2018
Ex-coupon date dividende	27 juillet 2018
Mise en paiement du dividende	31 juillet 2018
Publication des résultats semestriels	16 novembre 2018

ANNEXES

CHIFFRES CLES

1. Compte de résultats consolidé

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

	31.03.18	31.03.17
Revenus locatif	78.046	66.561
Charges relatives à la location	-198	-537
Résultat locatif net	77.848	66.024
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	7.567	6.400
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-8.498	-6.851
Autres revenus et charges relatifs à la location	-41	-108
Résultat immobilier	76.876	65.465
Frais techniques	-2.948	-2.237
Frais commerciaux	-618	-508
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-408	-339
Frais de gestion immobilière	-2.158	-1.912
Autres frais immobiliers	8	56
Frais immobiliers	-6.124	-4.940
Résultat d'exploitation des immeubles	70.752	60.525
Frais généraux de la société	-4.518	-2.941
Autres revenus e charges d'exploitation		
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	66.234	57.584
Résultat sur vente d'immeubles de placement	92	279
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.505	13.754
Autre résultat sur portefeuille	1.106	-144
Résultat d'exploitation	64.927	71.473
Revenus financiers	70	61
Charges d'intérêts nettes	-17.379	-18.274
Charges d'instruments de couverture autorisés	101	-869
Autres charges financiers	-60	18
Résultat financier	-17.268	-19.064

Résultat avant impôts	47.659	52.409
Impôts	-964	-273
Résultat net	46.695	52.136
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	46.695	52.136
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
Résultat EPRA (part du Groupe) ¹	47.901	39.115
Résultat sur portefeuille	-1.307	13.889
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	101	-869

RESULTAT PAR ACTION

Nombre d'actions ordinaires en circulation	9.489.661	9.008.208
Nombre moyen pondéré d'actions	9.331.494	8.907.915
Bénéfice net par action ordinaire (en €) ²	5,00	5,85
Bénéfice net dilué par action (en €)	5,00	5,85
Résultat EPRA par action (en €) ³	5,13	4,39

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

	31.03.18	31.03.17
Résultat net	46.695	52.136
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	0	-1.761
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	5.365	9.870
RESULTAT GLOBAL	52.060	60.245

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 .. EUR au 31.03.2018 contre .. EUR au 31.03.2017.

2. Bilan consolidé

ACTIFS (en milliers €)

	31.03.18	31.03.17
Immobilisations	1.354.397	1.075.389
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	115	346
Immeubles de placement ⁵	1.349.367	1.071.361
Autres immobilisations corporelles	2.119	2.134
Immobilisations financières		
Créances de location financière	1.030	1.030
Créances commerciales et autres immobilisations	1.767	518
Impôts différés	1.249	
Autre	518	518
Actifs circulants	39.776	11.948
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	29.201	5.691
Créances commerciales	3.533	938
Créances fiscales et autres actifs circulants	2.281	3.160
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.389	978
Comptes de régularisation	1.371	1.181
TOTAL DES ACTIFS	1.394.173	1.087.338

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS(en milliers €)

	31.03.18	31.03.17
Capitaux propres	568.332	514.970
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère	568.332	514.970
Capital	208.205	197.603
Primes d'émission	177.990	157.529
Réserves	135.442	107.702
Résultat net de l'exercice	46.695	52.136
Intérêts minoritaires		
Passifs	825.841	572.369
Passifs non courants	766.518	511.226
Provisions		
Dettes financières non courantes	746.000	485.330
Etablissements de crédit	661.494	400.910
Location-financement à long terme		
Obligations	84.506	84.420
Autres passifs non courants financiers	20.518	25.896
Passifs courants	59.323	61.143
Dettes financières courantes	36.384	30.909

Etablissements de crédit	36.384	30.909
Location-financement à court terme		
Dettes commerciales et autres dettes courantes	12.800	11.976
Exit tax	1.067	4.327
Autres	11.733	7.649
Autres passifs courants	620	11.504
Comptes de régularisation	9.519	6.754
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1.394.173	1.087.338
TAUX D'ENDETTEMENT	31.03.208	31.03.2017
Taux d'endettement ⁶	57,57%	50,26%
VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) – PART DU GROUPE		
Valeur de l'actif net par action IFRS ⁷	59,89	57,17
EPRA VAN ⁸	61,33	59,29
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors la juste valeur des instruments de couverture	61,73	58,96

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 €)	31.03.18	31.03.17
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A)	66.234	57.584
Résultat locatif net (B)	77.848	66.024
Marge d'exploitation (A/B)	85,08%	87,22%

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

(en milliers €)	31.03.18	31.03.17
Résultat financier (A)	-17.268	-19.064
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (B)	101	-869
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) (A-B)	-17.369	-18.195

Résultat sur portefeuille

(en milliers €)	31.03.18	31.03.17
Résultat sur vente d'immeubles de placement (A)	92	279
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (B)		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (C)	-2.505	13.754
Autre résultat sur portefeuille (D)	1.106	-144
Résultat sur portefeuille (A+B+C+D)	-1.307	13.889

Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette

(en milliers €)	31.03.18	31.03.17
Charges d'intérêts (y inclus la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) (A)	16.583	17.404
Dette moyenne pondérée de la période (B)	632.052	501.328
Taux d'intérêt moyen de la dette (A/B)	2,62%	3,42%

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

(en milliers €)	31.03.18	31.03.17
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère (A)	568.332	514.970
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (B)	-44.780	-26.703
La juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie (C)	-13.688	-19.153
Dividende brut présumé (D)	40.995	29.727
Nombre d'actions ordinaires en circulation (E)	9.489.661	9.008.208
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)	61,73	58,96

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 « VANNN 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.

	31.03.18 EUR/1000	31.03.17 EUR/1000
Résultat EPRA		
Résultat Net IFRS (part du groupe)	46.695	52.136
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)	-1.399	13.610
Résultat de la vente immeubles de placement	92	279
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	101	-869
Ajustements pour intérêts minoritaires		
Résultat EPRA (part du groupe)	47.900	39.115
Résultat EPRA (EUR/action) (part du groupe)	5,13	4,34
	31.03.18 EUR/1000	31.03.17 EUR/1000
Valeur de l'Actif Net (VAN) EPRA		
Valeur de l'Actif Net (part du groupe) après les comptes annuels	568.332	514.970
Actif Net (EUR/action) (part du groupe)	59,89	57,17
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	568.332	514.970
A exclure:		
Juste valeur des instruments financiers	-13.688	-19.153
VAN EPRA (part du groupe)	582.020	534.123
VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)	61,33	59,29
	31.03.17 EUR/1000	31.03.16 EUR/1000
Valeur de l'Actif Net réévalué EPRA Triple net (part du groupe)		
VAN EPRA (part du groupe)	582.020	534.123
A ajouter:		
Juste valeur des instruments financiers	-13.688	-19.153
VAN EPRA (part du groupe)	568.332	514.970
VAN EPRA (EUR/action) (part du groupe)	59,89	57,17

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

		31.03.18 EUR/1000	31.03.17 EUR/1000
Rendement Initial Net EPRA			
Juste valeur des immeubles de placement (hors actifs destinés à la vente)		1.349.367	1.071.361
Frais de transaction		43.060	26.556
Valeur d'investissement		1.392.427	1.097.917
Projets de développement		24.981	18.825
Valeur d'investissement de l'immobilier, disponible à la location	B	1.367.446	1.079.092
Revenus locatifs bruts annualisés		93.345	71.407
Charges immobilières			
Loyer à payer sur les actifs loués et les frais de location		-1.550	-1.039
Récupération des charges locatives et des taxes par les locataires sur les immeubles loués		-211 7.567 -8.498	-249 6.400 -6.851
Coûts et taxes des bâtiments non loués		-408	-339
Revenus locatifs nets annualisés	A	91.795	70.368
Loyer notionnel à l'expiration de la période de franchise ou d'autres aménagements de loyers			
Loyer net annualisé ajusté	C	91.795	70.368
Rendement Initial Net EPRA (RIN)	A/B	6,71%	6,52%
Rendement Initial Net EPRA ajusté (RIN ajusté)	C/B	6,71%	6,52%
		31.03.18 EUR/1000	31.03.17 EUR/1000
Vide Locatif EPRA			
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées		1.129	884
Valeur locative estimée de la totalité du portefeuille		93.345	71.407
Vide Locatif EPRA		1,21%	1,24%
		31.03.187 EUR/1000	31.03.17 EUR/1000
Ratio de coûts EPRA			
Frais généraux		4.518	2.941
Réductions de valeur sur créances commerciales		-13	288
Loyer à payer sur terrains loués		211	249
Frais immobiliers		6.124	4.940
Divisé par:		-211	-249
Loyer à payer sur terrains loués			
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)		10.629	8.169
Charges et taxes sur les immeubles non loués		-239	-204
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)		10.390	7.965

Revenus locatifs moins loyer à payer sur terrains loués	77.835	66.312
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	13,66%	12,32%
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif exclus)	13,35%	12,01%

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 2018, Retail Estates sa détient en portefeuille 817 immeubles commerciaux, pour une surface commerciale totale de 973.525 m². Au 31 mars 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,11%, contre 98,13% au 31 mars 2017.

Au 31 mars 2018, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.349,37 millions EUR.

Cotée sur Euronext Bruxelles et Euronext Amsterdam, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 mars 2018, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 678,02 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 18 mai 2018

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates sa

Pour tout renseignement complémentaire :

Retail Estates sa, Jan De Nys – CEO, tél. +32 2 568 10 20 – +32 475 27 84 12

Retail Estates sa, Kara De Smet – CFO, tél. +32 2 568 10 20 – +32 496 57 83 58

IN RETAIL WE TRUST



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