

IN RETAIL WE TRUST



Déclaration intermédiaire – informations réglementées – information privilégiée
Ternat, le 15 février 2019

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TROISIÈME TRIMESTRE 2018-2019¹ (clôturé au 31.12.2018)

Le résultat locatif net augmente de 25,36 % à 69,52 millions d'euros

Le résultat EPRA² du troisième trimestre de l'exercice 2018-2019 augmente de 30,78 % à 44,34 millions d'euros (3,95 EUR par action)

La juste valeur du portefeuille immobilier³ s'élève au 31 décembre 2018 à 1 514,78 millions d'euros, suite à des investissements considérables en Belgique.⁴

Dividende: la croissance du résultat EPRA se traduit par une augmentation du dividende anticipé de 3,80 EUR à 4,25 EUR par action. Cela représente une hausse du dividende de 18,06 % par rapport à l'exercice précédent. Retail Estates a l'intention de proposer aux actionnaires un dividende optionnel lors du versement du dividende.

Investissement supplémentaire de 8,48 millions d'euros dans l'achat d'immeubles commerciaux à Heerlen et Utrecht (Pays-Bas).

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

² Le résultat EPRA se calcule comme suit : le résultat net hors les variations de la juste valeur des immeubles de placement, hors le résultat enregistré sur les ventes d'immeubles de placement et hors les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

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

⁴ Voir également le communiqué de presse du 21 décembre 2018 pour de plus amples informations.

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AU TROISIÈME TRIMESTRE 2018-2019

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation⁵

Le résultat locatif net du troisième trimestre de l'exercice s'élève à 69,52 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 25,36 % par rapport au même trimestre de l'exercice 2017-2018. Cette augmentation résulte surtout des acquisitions au cours du dernier exercice.

Le taux d'occupation du portefeuille au 31 décembre 2018 est de 98,04 %, contre 98,11 % au 31 mars 2018.

1.2. Juste valeur⁶ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (promotion immobilière comprise) au 31 décembre 2018 s'élève à 1 514,78 millions d'euros, et progresse donc de 165,42 millions d'euros (+12,26 %) par rapport à la juste valeur au 31 mars 2018 (1 349,37 millions d'euros). Cette hausse est presque entièrement due aux investissements de la période passée.

1.3. Investissements – parcs commerciaux⁷

Retail Estates a investi 115,15 millions d'euros, répartis sur différentes transactions, dans l'extension de son portefeuille immobilier belge, qui rapporte au total 7,02 millions d'euros de revenus locatifs. Au total, quatre parcs commerciaux ont été acquis en deux transactions différentes, représentant ensemble une superficie de 45 796 m² composée de 46 unités commerciales. Dans une opération de *sale and rent back* avec une chaîne de magasins belge, 11 unités commerciales couvrant ensemble une surface commerciale de 11 158 m² ont été acquises sur 6 sites jouxtant les clusters où Retail Estates possède déjà un nombre considérable d'immeubles. En outre, deux nouvelles constructions ont été livrées aux clients. Selon l'expert immobilier, la juste valeur de cet investissement s'élève à 113,06 millions d'euros. Le rendement initial brut sur les investissements belges supplémentaires s'élève à 6,10 %.

Aux Pays-Bas, 7,71 millions d'euros ont été investis dans l'achat supplémentaire d'un immeuble commercial sur un parc commercial florissant où Retail Estates désintéresse systématiquement les copropriétaires lorsqu'une opportunité se présente. L'investissement s'élève à 7,71 millions d'euros et rapporte 0,55 millions d'euros de revenus locatifs nets. Selon l'expert immobilier, la juste valeur de cet investissement s'élève à 6,83 millions d'euros. Le rendement initial brut sur cet investissement néerlandais supplémentaire s'élève à 7,11 %.

⁵ Le taux d'occupation exprime, en m², le rapport entre la surface réellement louée et la surface locative.

⁶ Juste valeur (fair value) : valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation (hypothétiques) ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS (voir aussi annexe 21 au rapport annuel 2017-2018).

⁷ Voir également le communiqué de presse du 21 décembre 2018 pour de plus amples informations.

2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Aux Pays-Bas, des investissements ont été réalisés dans l'achat de deux immeubles commerciaux situés respectivement à Heerlen et Utrecht.

1. Immeuble commercial à Heerlen, In de Cramer (province du Limbourg)

Le 31 janvier 2019 a été acquise une jardinerie située dans le parc commercial de Heerlen. Il s'agit d'un immeuble commercial situé entre la filiale d'IKEA et les immeubles commerciaux acquis antérieurement par Retail Estates. Le parc commercial de Heerlen compte 43 unités commerciales et 75 059 m² de superficie commerciale, ce qui en fait le plus grand parc commercial du Benelux. Il a une vaste zone d'attraction dans la région à cheval sur trois pays entre Maastricht-Liège-Aix-la-Chapelle. L'investissement s'élève à 3,71 millions d'euros (prix d'achat, droit de mutation compris) et la juste valeur est de 3,51 millions d'euros (prix d'achat hors droit de mutation). Les revenus locatifs s'élèvent à 0,25 millions d'euros par an.

2. Immeuble commercial à Utrecht, Hollantlaan 18-20 (province d'Utrecht)

Le 4 février 2019 a été acquis un immeuble commercial situé dans la zone commerciale « Kanaleneiland ». Ce cluster d'immeubles commerciaux s'est développé autour de la filiale d'IKEA à Utrecht et constitue la référence par excellence pour le secteur de l'aménagement intérieur, vu l'absence de parcs commerciaux dans cette région. L'agglomération d'Utrecht compte 650 000 habitants, ce qui en fait la quatrième plus grande agglomération des Pays-Bas. L'investissement s'élève à 4,77 millions d'euros (prix d'achat, droit de mutation compris) et la juste valeur est de 4,50 millions d'euros (prix d'achat hors droit de mutation). Les revenus locatifs s'élèvent à 0,32 millions d'euros.

3. CHIFFRES CLES AU 31 DÉCEMBRE 2018

3.1. Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élevait au 31 décembre 2018 à 44,34 millions d'euros contre 33,91 millions d'euros pour la période comparable de l'exercice 2017-2018. Le calcul du résultat EPRA par action tient compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2018, à savoir 11 213 469. Le résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 3,95 euros au 31 décembre 2018, contre 3,64 euros au 31 décembre 2017.

3.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats de la vente d'immeubles de placement (0,67 million d'euros), des variations de la juste valeur des immeubles de placement (0,46 million d'euros), de l'autre résultat du portefeuille (-1,20 million d'euros) et des variations de la juste valeur des instruments financiers (-6,78 millions d'euros), s'élève à 37,49 millions d'euros

au 31 décembre 2018. La variation de la juste valeur des immeubles de placement représente le résultat net des réévaluations positives (+8,94 millions d'euros) 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 %) (-8,48 millions d'euros).

3.3 Données par action

	31.12.2018	31.03.2018
Nombre d'actions en circulation	11.422.593	9.489.661
Nombre moyen pondéré d'actions	11.213.469	9.331.494
Valeur de l'actif net par action IFRS	60,50	59,89
EPRA VAN	62,00	61,33
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende, à l'exclusion de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	63,25	61,73
	31.12.2018	31.12.2017
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)	3,95	3,64
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende)	3,88	3,61

3.4 Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 31 décembre 2018 s'élève à 53,69% %, contre 57,57 % au 31 mars 2018. Cette baisse résulte de l'augmentation du capital pour un montant de 123,37 millions d'euros clôturée le 25 avril 2018 par l'émission de 1 897 932 actions, mais a été partiellement compensée suite aux acquisitions en Belgique et aux Pays-Bas. Ces acquisitions ont été financées en contractant un emprunt bancaire à long terme.

4. PERSPECTIVES – DIVIDENDE ANTICIPÉ

Les incertitudes d'ordre macro-économiques 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 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 4,25 euros brut par action. Par rapport à l'exercice 2017-2018, ceci représente une augmentation du dividende de 18,06 %. 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 2018-2019	17 mai 2019
Assemblée générale	22 juillet 2019
Date dividende ex-coupon	29 juillet 2019
Mise en paiement du dividende	31 juillet 2019

À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates sa est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates sa achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie variant entre 500 m² et 3 000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1 000 m².

Au 31 décembre 2018, Retail Estates sa détient en portefeuille 907 immeubles, pour une surface commerciale totale de 1 038,20 m², répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 31 décembre 2018 est de 98,04 % contre 98,11 % au 31 mars 2018.

Au 31 décembre 2018, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1 514,78 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, Retail Estates sa possède le statut de société immobilière réglementée publique. Au 31 décembre 2018, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 879,54 millions d'euros.

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. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

Ternat, le 15 février 2019

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates sa

Pour toute information 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