



VASTGOEDBEVAK - SICAF I

'the art of creating value in retail estate'

## Résultats de l'exercice 2010-2011

**Forte évolution du portefeuille immobilier, à 505,59 millions EUR (+ 12,77 %)**

**Augmentation de valeur du portefeuille**

**Taux d'occupation toujours historiquement élevé (98,15%)**

- L'accroissement de 12,77 %, à 505,59 millions EUR (valeur réelle), du portefeuille immobilier, engendre une augmentation de 10,96 %, à 33,85 millions EUR, du **résultat locatif net**
- Hausse de 17,42 %, à 16,29 millions EUR, du **résultat net courant**, hors résultat de la vente d'immeubles de placement et hors variations de la juste valeur des immeubles de placement
- **Evaluation** du portefeuille immobilier : augmentation de valeur : plus-value de 10,40 millions EUR
- **Dividende brut proposé** : 2,70 EUR par action
- **Taux d'endettement** ramené à 53,38 %

## TAUX D'ACTIVITE ELEVE POUR RETAIL ESTATES

Retail Estates SA achève l'exercice 2010-2011 sur un **parcours opérationnel sans failles**. Le taux d'occupation a continué de caracoler à des niveaux historiquement élevés (98,15 %) et côté revenus, aucune perte locative ou presque n'est à déplorer. Dominé par le secteur du (soft) discount, le commerce de détail de périphérie a bénéficié de la confiance du consommateur. Quant à la consommation privée, elle n'a souffert ni des incertitudes macro-économiques, ni des mesures budgétaires annoncées. La qualité des sites dans lesquels Retail Estates SA investit et leur répartition géographique sont la meilleure protection contre un éventuel repli du comportement de consommation.

Le retour de l'inflation a provoqué une **hausse des loyers**, dans des proportions toutefois raisonnables pour nos locataires. Ceci s'explique surtout par le fait que pour des raisons historiques, nos prix sont généralement inférieurs à la moyenne de ce que le marché peut réclamer à de nouveaux occupants. A leur tour, les augmentations de loyer engendrent un **relèvement des évaluations immobilières**, dans la mesure où les attentes des investisseurs en terme de rendement ne varient pas pour l'instant. L'intérêt toujours marqué des investisseurs particuliers n'est pas étranger à ce phénomène.

Retail Estates SA maintient inchangée sa **politique de financement**, qui consiste à privilégier les **emprunts bancaires** à long terme. Seule une part limitée des emprunts (19,02 millions EUR) arriveront à échéance dans les deux ans. La majeure partie (85 %) des emprunts à long terme sont couverts contre le risque d'augmentation des taux d'intérêt. Plusieurs **augmentations de capital** ont été effectuées, pour un montant de 18,57 millions EUR, à des prix d'émission qui ont suivi la tendance croissante du cours de bourse et la valeur intrinsèque de l'action. Ces initiatives ont débouché sur une croissance du portefeuille immobilier et sur une amélioration de l'assise financière de l'entreprise, dans les meilleures conditions possibles. Le profil défensif de la société s'en est trouvé renforcé.



# RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

La politique en matière de dividendes est elle aussi demeurée constante. A l'instar des autres années, le dividende de 2,70 EUR brut (2,295 EUR net) proposé pour l'exercice 2010-2011 traduit une augmentation de 3,05 %. Le dividende escompté pour l'exercice 2011-2012 (2,80 EUR brut et 2,38 EUR net) évoluera dans le même sens (+3,70 %). Pour l'exercice en objet, Retail Estates SA paiera 80 % de son résultat net courant, ce qui signifie qu'elle privilégie une politique prudentielle dans ce domaine également.

Au cours de l'exercice qui s'achève, l'entreprise a considérablement investi dans l'optimisation de son portefeuille immobilier, en **agrandissant et en rénovant** certains de ses biens parmi les mieux situés. Le **portefeuille** a pour sa part franchi la barre symbolique des 500 millions EUR en valeur réelle ; il est aujourd'hui constitué de 448 locaux commerciaux. Pour nous, cette évolution signifie avant tout que la taille désormais atteinte par la société lui permet d'assumer en toute autonomie ses fonctions de base en interne ; forte de son équipe de 14 collaborateurs, Retail Estates SA maîtrise parfaitement les principales fonctions de nature commerciale, financière et juridique, à telle enseigne que non seulement son format, mais aussi son savoir-faire, constituent aujourd'hui des atouts majeurs dans son activité de niche.

## PERSPECTIVES

Dans un contexte économique inchangé, Retail Estates sa poursuivra sa stratégie de croissance et l'élargissement de son portefeuille. Ce scénario suppose une croissance égale du capital.

Sauf une baisse rapide et soudain des dépenses de consommation que nos locataires ayant des problèmes de rentabilité serait la cause et fourni une tendance positive, mais limitée des loyers au moyen d'examens d'indexation et de loyers, on s'attend à ce Retail Estates SA cours de l'année 2011-2012 une bénéfice d'exploitation par action peut atteindre comparable à la rémunération courant par action atteint en 2010-2011. Le ratio dividendes / bas de paiement permet, dans ces circonstances, le dividende de grandir pour le moins abri de l'inflation. Retail Estates SA fixe un objectif d'un dividende brut de € 2,80 à venir pour l'année 2011-2012. Cela représente une augmentation de 3,70% par rapport à l'exercice 2010-2011 pour les dividendes en place.

## DIVIDENDE

Le conseil d'administration compte proposer à l'assemblée générale la mise en paiement d'un dividende brut de 2,70 EUR par action (taux de distribution de 80 %), ce qui représente une augmentation de 3,05 % par rapport au dividende distribué l'an dernier.

## RAPPORT ANNUEL – ASSEMBLEE GENERALE

Le rapport annuel est dès aujourd'hui à la disposition des actionnaires, sur le site web de la société.  
L'assemblée générale aura lieu le 27 juin 2011 à 15 h 00, Industrielaan 6 à Ternat.



# RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

## CHIFFRES-CLES

COMPTE DE RESULTATS (en millier EUR)	31.03.11	31.03.10
Revenus locatifs	34 261	30 817
Charges relatives à la location	-416	-317
<b>Résultat locatif net</b>	<b>33 845</b>	<b>30 500</b>
Récupération de charges immobilières		
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3 015	3 187
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 352	-3 463
Autres revenus et charges relatifs à la location	-39	-22
<b>Résultat immobilier</b>	<b>33 469</b>	<b>30 202</b>
Frais techniques	-1 036	-981
Frais commerciaux	-99	-101
Charges et taxes sur immeubles non loués	-40	-81
Frais de gestion immobilière	-1 018	-905
Autres charges immobilières	-11	-42
<b>Charges immobilières</b>	<b>-2 204</b>	<b>-2 110</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>31 266</b>	<b>28 092</b>
Frais généraux de la société	-2 067	-1 930
Autres revenus et charges d'exploitation		
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>29 199</b>	<b>26 162</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	-305
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 395	1 760
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>39 599</b>	<b>27 617</b>
Revenus financiers	528	237
Charges d'intérêts	-13 071	-12 234
Autres charges financières	-80	-96
<b>Résultat financier</b>	<b>-12 623</b>	<b>-12 093</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>26 975</b>	<b>15 524</b>
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>-283</b>	<b>-215</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>26 692</b>	<b>15 309</b>
<b>Résultat par action</b>		
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5 061 663	4 639 127
Nombre moyen pondéré d'actions	4 915 380	4 213 191
Bénéfice net par action ordinaire	5,43	3,63
Bénéfice distribuable par action	3,30	3,25
Résultat net courant par action	3,31	3,29
Dividende	2,70	2,62
Valeur d'inventaire par action (juste valeur)		
- hors dividende	42,66	38,45
- dividende inclus	45,36	41,07

## POUR PLUS D'INFORMATIONS

La présente publication comporte certains des chiffres-clés renseignés dans les résultats annuels, qui sont eux-mêmes édités et commentés dans la brochure annuelle disponible dès aujourd'hui sur le site web de Retail Estates SA ([www.retailstates.com](http://www.retailstates.com)) et dont un exemplaire imprimé vous sera adressé sur simple demande faite à Retail Estates SA, Industrielaan 6 à 1740, Ternat – tél. 02/568.10.20 – email : [info@retailstates.com](mailto:info@retailstates.com).

