



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

‘the art of creating value in retail estate’

COMMUNIQUÉ INTÉRIMAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION. TROISIÈME TRIMESTRE 2010 – 2011¹ (CLÔTURÉ AU 31.12.2010)

Augmentation de 12,35 % à 12,18 millions d'EUR du résultat net courant² par rapport à 10,84 millions d'EUR au 31 décembre 2009.

Accroissement du portefeuille immobilier³ à une juste valeur⁴ de 494,18 millions d'EUR, principalement dû à une augmentation de capital suite à l'apport en nature.

Augmentation de 10,22% par rapport au 31 mars 2010 (448,32 millions d'EUR).

Taux d'occupation⁵ élevé de 98,27 % stable (98,29% au 30 septembre 2010)

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation

Les revenus locatifs des 3 premiers trimestres achèvent à 25,62 millions d'EUR, soit une augmentation de 12,07 % par rapport au même période de l'exercice précédent (22,86 millions d'EUR). Cette hausse s'explique quasi intégralement par l'accroissement du portefeuille immobilier, dû aux augmentations de capital.

Le taux d'occupation au 31 décembre 2010 demeure 98,27 % et est cohérente avec celui au 30 septembre 2010 (98,29%).

1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2010 s'élève à 494,18 millions EUR, ce qui implique une augmentation de 45,85 millions EUR (+10,22%) par rapport à la valeur au 31 mars 2010. Cette hausse découle presque entièrement de l'acquisition de portefeuilles immobiliers au cours du trimestre écoulé. Les variations de la juste valeur des immeubles s'élève à 6,42 millions d'EUR grâce à la diminution des taux de rendements pour des immeubles de placement solitaires acquis dans la période 1998-2000. Au 31 décembre 2010, le portefeuille immobilier compte 433 surfaces de vente avec une superficie louable de 416.233m².

1.3. Optimisation du portefeuille immobilier

Des 6 projets auxquels Retail Estates travaille actuellement, 3 sont en phase d'exécution. Il s'agit des projets à Wilrijk, Mechelen et Sint-Denijs-Westrem. Les travaux cadrent dans la politique d'optimisation du parc de surfaces de vente. Des travaux similaires ont été exécutée au premier semestre à Gand, Ninove et Schoten.

¹ Les chiffres donnés dans ce communiqué de presse sont des chiffres consolidés, non audités et sont conformes aux normes IFRS.

² Résultat net courant ou résultat opérationnel : résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (code XV, XVI, XVII du compte des profits et pertes).

³ Projets de développements inclus.

⁴ 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 22 dans le rapport annuel 2008-2009).

⁵ Le taux d'occupation est la proportion entre la superficie totale du portefeuille immobilier (en m²) et les locaux vacants (en m²). En cas de composition constante, nous retenons les justes valeurs des immeubles qui étaient présents le 31 décembre 2009 dans le portefeuille immobilier et qui faisaient déjà partie de ce même portefeuille le 31 mars 2009.





'the art of creating value in retail estate'

1.4. Desinvestissements

13 surfaces commerciales ont été cédés à des investisseurs particuliers, pour un revenu net de 8,41 millions d'EUR. Globalement, le prix des immeubles cédé est égal à la valeur d'investissement des biens au moment de la vente.

Ces immeubles sont situés à Gand (Lidl 816m² et Max Markt, 450 m²), Malmédy (JSM Décor 1000 m²), Sint Truiden (Devresse 950 m²), Hannut (Sport 85, 582 m²), Diest (O'Cool 900 m² et Le Roi du Matelas 850 m³), Roeselare (DHL 1734 m²), Grace-Hollogne (Hydroliege 2.686 m²), Barchon (Hydroliege 2.440 m²), Rocourt (Maxi Zoo 1000 m²) et Begijnendijk (Aldi et Budgetslager 1.122 m²).

1.5. Emissions de 158.108 nouvelles actions dans le cadre de divers apports en nature au 30 novembre 2010⁶

Le 30 novembre 2010, Retail Estates a acquis une participation de contrôle dans la SA Depatri et la SA Asverco, 2 sociétés immobilières propriétaires de neuf surfaces commerciales suite à l'apport en nature de l'intégralité des actions de ces sociétés pour un montant de 7,26 millions d'EUR. A cette occasion, 158.108 nouvelles actions ont été émises, pour une prime d'émission de 45,901 EUR, montant déterminé sur la base du cours de clôture du titre sur le NYSE-Euronext durant les 30 jours ayant précédé l'émission. Ces actions participent au pro rata au bénéfice de l'exercice pour la période du 1 octobre 2010 au 31 mars 2011.

2. CHIFFRES-CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

2.1. Résultat net courant

Le résultat net courant a évolué au 31 décembre 2010 pour atteindre 12,18 moi EUR. Le bénéfice net courant par action atteint 2,48 EUR (compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions).

2.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats sur la vente des immeubles de placements (0 millions d'EUR) et de la variation de la juste valeur des immeubles de placements (6,42 moi EUR) s'élevait à 18,60 moi EUR au 31 décembre 2010.

2.3. Actif net par action

	31/12/10	31/03/10
Valeur de l'actif net sur la base de la juste valeur (0 EUR)	216.002	191.040
Nombre d'actions en circulation	5.061.663	4.095.381
Nombre moyen pondéré d'actions	4.915.380	4.095.381
Actif net par action (juste valeur) dividendes exclus	40,65	38,45
Actif net par action (juste valeur) dividendes inclus	42,67	41,07

2.4. Taux d'endettement

Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation s'élevait à 54,56%⁷ par rapport à 53,77 % au 31 mars 2010.

3. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS APRÈS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Nihil

⁶ Pour des plus amples détails : voir la communiqué de presse du 30 novembre 2010

⁷ Le taux d'endettement est calculé conforme à l'A.R. du 21 juin 2006





'the art of creating value in retail estate'

4. PERSPECTIVES

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des biens immobiliers et sur les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action étant sensible aux éléments précités, elle est elle aussi incertaine.

A la clôture de l'exercice 2009-2010, nous nous attendions à un résultat net courant stable, objectif que les chiffres du premier semestre de l'exercice 2010-2011 nous incitent à maintenir. Les prévisions en matière de dividendes⁸ (2,70 EUR brut par action, ce qui, par rapport à l'exercice précédent, représente une augmentation de 3 %) sont confirmées. Elles tiennent compte de dépenses de consommation stables et d'une évolution limitée, mais néanmoins positive, des loyers.

5. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Publication des résultats de l'exercice 2010-2011	27 mai 2011
Assemblée générale de l'exercice 2010-2011	27 juin 2011
Mise en paiement du dividende	5 juillet 2011

A PROPOS DE RETAIL ESTATES

Retail Estates S.A. est une sicafe immobilière (en abrégé « Sicafe ») spécialisée dans certains créneaux de marché et investissant dans des magasins situés en périphérie d'agglomérations ou le long d'axes routiers menant à des centres urbains. Retail Estates S.A. acquiert ces biens des mains de tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. La superficie des immeubles va de 500 à 3.000 m² ; un immeuble commercial moyen présente une superficie de quelque 1.000 m².

Au 31 décembre 2010, Retail Estates S.A. a en portefeuille 433 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 416.233 m². Le taux d'occupation, exprimé en m² loués, atteint 98,27 %.

Au 31 décembre 2010, les experts immobiliers indépendants estiment à 494,18 millions d'EUR la juste valeur du portefeuille immobilier de Retail Estates S.A. et de ses filiales.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates S.A. a le statut de Sicafe immobilière. Au 31 décembre 2010, la capitalisation boursière de ses 5.061.663 actions en circulation atteint 232,83 millions d'EUR. Remarquons que 158.108 actions des 5.061.663 actions seront cotées seulement le 30 juin 2011, après approbation de la demande par Euronext.

DÉCLARATIONS D'AVENIR

Ce communiqué de presse comprend quelques déclarations tournées vers l'avenir. De telles déclarations sont sujettes à des risques et incertitudes qui peuvent avoir pour effet que les résultats effectifs peuvent sensiblement différer des résultats qui peuvent être escomptés par de telles déclarations tournées vers l'avenir dans cette déclaration intermédiaire. Des facteurs importants qui peuvent influencer de tels résultats sont notamment des changements dans la situation économique, des facteurs commerciaux et environnementaux.

Ternat, 18 février 2011, 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, Paul Borghgraef - Président, tél. 02/568 10 20 - 0475/42 98 03

Retail Estates - Sicafe de droit belge - Industrielaan 6, à 1740 Ternat RPR Bruxelles - TVA BE 0434.797.847.

⁸ Conformément à l'article 7 de l'A.R. du 21 juin 2006, la distribution de dividendes est déterminée sur la base des comptes annuels statutaires non consolidés de Retail Estates S.A.

