



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PREMIER TRIMESTRE 2011-2012¹ (clôturé au 30/06/2011)

Le résultat net courant² augmente de 5,90% à 4,23 millions EUR par rapport à 4,00 millions EUR au 30 juin 2010

Croissance de la juste valeur³ du portefeuille immobilier à 526,82 millions EUR essentiellement due aux acquisitions via apport en nature. Augmentation de 4,20% par rapport au 31 mars 2011

Le taux d'occupation élevé⁴ de 98,34% a été maintenu (98,15% au 31 mars 2011)

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation

Durant le premier trimestre de l'exercice, le résultat locatif net a atteint 8,70 millions EUR, ce qui représente une hausse de 3,3% par rapport au même trimestre de l'exercice 2010-2011. Cette hausse résulte presque intégralement de la croissance du portefeuille immobilier et de l'indexation positive des loyers.

Le taux d'occupation au 30 juin 2011, à savoir 98,34%, se maintient à un niveau élevé et affiche une légère amélioration par rapport au 31 mars 2011 puisqu'il s'élevait alors à 98,15%.

1.2. La juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (développement de projets inclus) au 30 juin 2011 s'élevait à 526,80 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 21,23 millions EUR (+4,20%) par rapport à la valeur au 31 mars 2011.

Cette hausse est due aux nouveaux investissements (+ 19,02 millions EUR) et à la plus-value sur le portefeuille (+2,21 millions EUR). La plus-value sur le portefeuille résulte essentiellement des indexations et des renouvellements de baux.

La juste valeur du portefeuille immobilier total en exploitation (à savoir tous les bâtiments à l'exclusion des développements de projets, mais y compris les acquisitions réalisées durant le premier trimestre) a augmenté à 512,71 millions EUR. Le rendement locatif fixé par les experts immobiliers pour ce portefeuille s'élève à 7,15% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 30 juin 2011, le portefeuille immobilier se composait de 459 immeubles pour une superficie locative de 431.743 m².

1 Les chiffres annoncés dans le présent communiqué de presse sont les chiffres consolidées et non audités. Ils sont conformes à la norme IFRS.

2 Résultat courant net ou résultat opérationnel : résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XV, XVI, XVII du compte de résultats).

3 Juste valeur (fair value): valeur d'investissement telle que fixée par un expert immobilier indépendant et dont les coûts hypothétiques de mutation sont déduits. La juste valeur est la valeur comptable en vertu de l'IFRS (voir également l'annexe 22 au rapport annuel 2010-2011).

4 Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre la superficie totale du portefeuille immobilier (en m²) et les bâtiments non occupés (en m²).





VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

1.3. Développement de projets – optimisation du patrimoine immobilier

Différents projets sont actuellement entrés dans leur phase d'exécution. Dans le cadre de notre l'attention permanente d'optimiser le parc de magasins, le site de **Wilrijk**, Boomsesteenweg 941-943, a fait l'objet d'une profonde rénovation et la destination industrielle a été convertie en deux salles d'exposition. Dans ce cadre, l'étage vide des bureaux a également fait l'objet d'une profonde rénovation. La réception est fixée au 1er novembre 2011. De plus, des travaux de transformation substantiels sont en cours à **Malines Nord** où les magasins existant sont rénovés et les entrepôts à l'arrière (qui ont été acquis par le passé) sont intégrés dans ces magasins. La réception de ce chantier est prévue le 31 décembre 2011. A **Waremme**, une surface commerciale a été construite et a été louée à Tom & Co.

1.4. Désinvestissements

Au cours du dernier trimestre, 2 magasins ont été vendus à des investisseurs privés. Cette vente a généré un produit net de 1,28 millions EUR.

La juste valeur de ces bâtiments s'élevait à 1,25 millions EUR au 30 juin 2011.

Les magasins vendus sont sis à Bastogne (55 m² inoccupés) et à Hoeilaart (850 m² loués à O'Cool).

Ces ventes s'insèrent dans le cadre d'un programme de vente annuel et répété de magasins isolés n'appartenant pas au portefeuille de base de Retail Estates SA en raison de leur localisation, de leur taille et/ou des activités commerciales qui y sont développées.

1.5. Augmentations de capital ⁵

Le **16 juin 2011, le conseil d'administration** a décidé d'une augmentation de capital d'un montant de 4,29 millions EUR en ayant recours au capital autorisé. Cinq magasins ont fait l'objet d'un apport en nature. Quelque 88.397 actions ont été émises à un prix d'émission de 48,91 EUR par action. Ce prix a été fixé sur la base du cours de clôture de l'action à NYSE-Euronext au cours des 30 jours précédant l'émission, réduit du montant net du dividende qui a été mise en paiement le 5 juillet 2011. Les nouvelles actions participent au bénéfice de l'exercice qui a débuté le 1er avril 2011.

L'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2011 a approuvé une augmentation de capital dans le cadre de la scission partielle de la SA Fun Belgium. Un apport de trois magasins a été réalisé pour une valeur de 12 millions EUR. Quelque 245.348 actions ont été émises à un prix d'émission de 48,91 EUR par action. Ce prix a été fixé sur la base du cours de clôture de l'action à NYSE-Euronext au cours des 30 jours précédant l'émission, réduit du montant net du dividende qui a été mise en paiement le 5 juillet 2011. Les nouvelles actions participent au bénéfice de l'exercice qui a débuté le 1er avril 2011.

⁵ Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter le communiqué de presse du 28 juin 2011. Disponible sur le site Internet www.retailestates.com sous la rubrique "Relations Investisseurs/ Communiqués occasionnels/actuel/Achèvement de deux augmentations de capital pour un montant de 16,29 millions €".



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

2. CHIFFRES-CLÉS AU 30 JUIN 2011

2.1. Résultat net courant

Le résultat net courant a progressé au 30 juin 2011 à 4,23 millions EUR par rapport à un montant de 4 millions EUR durant la même période en 2010-2011. Afin de calculer le résultat net courant par action, il convient de tenir compte des actions supplémentaires qui ont été émises lors des deux augmentations de capital qui ont été réalisées depuis le 1er avril 2011. Le résultat net courant par action (sur la base de la moyenne pondérée du nombre d'actions) s'élève à 0,83 EUR au 30 juin 2011 par rapport à 0,84 EUR au 30 juin 2010.

2.2. Résultat net

Le résultat net tenant également compte des résultats sur la vente des investissements immobiliers et d'autres actifs non financiers (+0,039 million EUR) et de la fluctuation de la juste valeur des investissements immobiliers (2,21 millions EUR), s'élevait à 6,48 millions EUR au 30 juin 2011. Cela représente une hausse de 1,09 millions EUR par rapport au 30 juin 2010. Cette hausse résulte de la croissance du résultat net courant, d'une part, et de l'augmentation des fluctuations de la juste valeur de 0,89 million EUR, d'autre part. Le résultat net par action (sur la base de la moyenne pondérée du nombre d'actions) s'élevait à 1,27 EUR au 30 juin 2011 par rapport à 1,13 EUR au 30 juin 2010.

2.3. Actif net par action

	30/06/11	31/03/11
Valeur de l'actif net sur la base de la juste valeur (000 EUR) attribuable aux actionnaires de la maison mère	235.289	229.607
Nombre d'actions en circulation	5.395.408	5.061.663
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.083.350	4.915.380
Actif net par action (juste valeur) à l'exclusion du dividende de l'exercice en cours	42,91	42,66

2.4 Taux d'endettement

Au 30 juin 2011, le taux d'endettement s'élevait à 53,79% par rapport à 53,38% au 31 mars 2011.

3. PERSPECTIVES

Les incertitudes macroéconomiques ne permettent pas de prévoir l'évolution de la juste valeur d'investissements ni les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture de l'intérêt. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action, qui y est très sensible, est donc incertaine. A ce jour, Retail Estates SA ne peut se prévaloir d'aucun motif direct l'incitant à réviser ses prévisions au sujet de l'évolution future des revenus locatifs. Tant le taux d'occupation que les revenus locatifs se stabilisent à des chiffres élevés historiques. Vu sa politique de couverture de l'intérêt, qui privilégie des taux d'intérêt fixes, une modification soudaine des taux d'intérêt à court terme n'aurait aucun impact substantiel sur le résultat net courant.

Les prévisions de dividende sont maintenues à 2,80 EUR bruts par action (ce qui représente une distribution de moins de 90% du résultat net courant prévu). Cela représente une hausse de 3% du dividende par rapport à l'exercice 2010-2011.



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

4. CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier semestriel	25 novembre 2011
Publication des comptes annuels de l'exercice 2011/2012	25 mai 2012
Assemblée générale de l'exercice 2011/2012	25 juin 2012
Mise en paiement du dividende	3 juillet 2012

A PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates SA est une Sicaf immobilière spécialisée dans certains créneaux de marché et investissant dans des 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 et 3.000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1.000 m².

Au 30 juin 2011, Retail Estates SA détenait en portefeuille 459 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 431.743 m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,34 %.

Au 30 juin 2011, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA à 526,82 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates SA possède le statut de Sicaf immobilière. Au 30 juin 2011, la capitalisation boursière de ses 5.150.060 actions s'élevait à 266,77 millions EUR. La demande de cotation des 245.348 émises le 27 juin 2011 a été ajournée jusqu'à approbation du prospectus par la FSMA.

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.

Fait à Ternat, le 12 août 2011. Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates SA

Pour toute information complémentaire

RETAIL ESTATES SA, Jan De Nys – CEO, tél. 02568 10 20 - 0475/27 84 12

RETAIL ESTATES SA, Paul Borghgraef – Président, tél. 02568 10 20 - 0475/42 98 03

Retail Estates SA – Sicaf immobilière de droit belge – Industrielaan 6, 1740 Ternat – RPM Bruxelles – TVA BE 0434.797.847.

