

Ternat, le 25 novembre 2011



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

RÉSULTATS SEMESTRIELS AU 30 SEPTEMBRE 2011

Augmentation de 6,67%, à 8,67 millions d'EUR, du résultat net courant¹ par rapport au 30 septembre 2010

Accroissement de 4,14%, à 526,50 millions d'EUR, de la juste valeur² des investissements

Taux d'occupation³ (98,17%)

Dividende : confirmation du pronostic (2,80 EUR⁴)

RAPPORT SEMESTRIEL

Retail Estates SA fait savoir à ses actionnaires que le rapport semestriel financier relatif au premier semestre de l'exercice 2011-2012, clos le 30 septembre 2011, est disponible sur son site web à l'adresse <http://www.retailstates.com/index.php?id=88&lng=fr>.

A. RÉSULTATS SEMESTRIELS

1. Rapport d'activités relatif au premier semestre de l'exercice 2011-2012, clos le 30 septembre 2011

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation

Les revenus locatifs achèvent le premier semestre de l'exercice sur 17,70 millions d'EUR, soit une augmentation de 4,01% par rapport au même semestre l'an dernier (17,02 millions d'EUR). Cette hausse s'explique quasi intégralement par la croissance du portefeuille immobilier et l'indexation positive des loyers.

Le taux d'occupation, de 98,17% au 30 septembre 2011, demeure élevé (98,15% au 31 mars 2011).

1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier total en exploitation (hors actifs détenus en vue de la vente) a augmenté à 526,50 millions d'EUR. Les experts immobiliers estiment à 7% le rendement locatif brut de ce portefeuille.

La stabilité de la valeur de l'immobilier commercial de périphérie s'explique principalement par l'intérêt non démenti des particuliers fortunés envers les investissements dans ce type d'immeubles, qui compense par ailleurs partiellement la faible attention des investisseurs institutionnels. Retail Estates SA a elle-même constaté ce phénomène lors de la réalisation de son programme de désinvestissements annuel.

Retail Estates SA détient une participation significative (83,23%) dans les certificats émis par l'Immobilière Distri-Land SA. Au 30 septembre

1 Résultat net, hors résultat de la vente et de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

2 La juste valeur (juste valeur): valeur d'investissement telle que déterminée par un expert indépendant et que les coûts de transaction hypothétiques ont été déduits. La juste valeur en normes IFRS, la valeur comptable (voir l'annexe 22 du rapport annuel 2010-2011).

3 Le taux d'occupation exprime le rapport entre la surface totale du portefeuille immobilier (en m²) et les surfaces vacantes (en m²).

4 Dividende pronostiqué pour l'exercice 2010-2011, tel que renseigné en page 47 du rapport annuel 2010-2011.





'the art of creating value in retail estate'

2011, la juste valeur du portefeuille immobilier est évaluée à 17,15 millions d'EUR contre 20,63 millions d'EUR le 31 mars 2011. Cette diminution est due à la vente de 4 biens situés à Liège (Rocourt) pour un prix global de 3,67 millions d'EUR. Un coupon de liquidation a été distribué le 25 octobre 2011. La part de Retail Estates dans la valeur réelle totale s'élève à 13,18 millions d'EUR. La part de Retail Estates dans le prix obtenu pour la vente des biens s'élève à 2,66 millions d'EUR. Par rapport à la valeur d'acquisition historique, une plus-value de 0,73 million d'EUR a été réalisée sur ces biens. Par rapport à la valeur réelle, la plus-value réalisée s'élève à 0,073 million d'EUR.

Le portefeuille immobilier est constitué de 455 biens, pour une surface locative de 431.774m².

1.3. Optimisation du portefeuille immobilier

Différents projets sont actuellement entrés dans leur phase d'exécution. Dans le cadre de notre attention permanente pour optimiser le parc de magasins, le site d'**Anvers (Wilrijk)**, Boomsesteenweg 941-943, avait fait l'objet d'une profonde rénovation, et la destination industrielle a été convertie en deux salles d'exposition réservées au commerce Business to Business. Dans ce cadre, l'étage vide des bureaux avait également fait l'objet d'une profonde rénovation. L'ensemble a été livré le 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.

Les travaux ont été lancés sur la Bredabaan 1 à **Anvers (Merksem)**. Les biens commerciaux existants seront adaptés aux besoins des locataires actuels et nouveaux : la visibilité sera améliorée, et de nouvelles infrastructures de stationnement seront aménagées.

1.4. Investissements⁵ - centres commerciaux en construction

Tongres

Retail Estates SA a acquis le contrôle de Flanders Retail Invest SPRL, qui a obtenu toutes les autorisations pour la construction d'un retail park à Tongres, le long de la Luikersteenweg. La construction des magasins a commencé et se terminera vers la fin du mois de juin 2012 en vue d'une ouverture pour le public dans le courant de la seconde moitié du mois d'août 2012.

Les 27 immeubles commerciaux, d'une superficie totale d'environ 32.200 m², sont en cours de construction. La superficie des immeubles commerciaux individuels varie entre 600 et 3.000 m². À l'heure actuelle, 24 immeubles commerciaux sont loués à des entreprises à succursales multiples de premier plan présentant un large éventail d'activités telles que l'électroménager (Vanden Borre), le DIY (Hubo), les jouets et les articles saisonniers (Dreamland), les vêtements (JBC, ZEB, E5-mode, Bel&Bo), les chaussures (Brantano, Torfs), l'aménagement d'intérieur (Leen Bakker et Matrassenkoning) et, last but not least, l'alimentation (Delhaize, Lidl, O'Cool et Buurtslager).

L'ensemble constitue pour le Limbourg et même pour la Région flamande, une combinaison unique de formules commerciales modernes sur un seul site.

Tongres confirme ainsi sa vocation de ville commerçante. Une offre de magasins situés en périphérie faisait défaut jusqu'à aujourd'hui et ce, pour des raisons urbanistiques. La ville de Tongres propose à présent une offre complète de magasins intra urbains et extra urbains qui constitueront sans aucun doute, en combinaison avec une offre horeca et culturelle solide, un pôle d'attraction pour les clients du sud du Limbourg. La région compte 126.000 habitants (dont 40.000 dans la zone francophone limitrophe). Le nord du Limbourg est desservi par une concentration de magasins situés en périphérie d'environ 25.000 m² à Lommel, et le centre du Limbourg compte sur l'axe commercial Hasselt-Genk environ 55.000 m² de magasins situés en périphérie.

⁵ Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement de l'expert immobilier.





'the art of creating value in retail estate'

En cas de location complète, on prévoit un encaissement locatif d'environ 2,35 millions d'EUR et ce, à compter de septembre 2012.

Bruges

À Bruges (Sint-Pieters), Retail Estates SA construit le retail park « V-Markt » le long du Sint-Pieterskaai, après avoir acquis le contrôle de Belgian Wood Center SA. Ce nouveau parc, qui dessert le nord de Bruges, sera composé de 10 immeubles commerciaux représentant au total 12.095m² de surfaces de vente. La taille des immeubles commerciaux varie entre 600 et 2.000 m² de surfaces de vente. Les immeubles sont presque tous loués à des entreprises à succursales multiples telles que Lidl et Buurtslagers (alimentation), Hubo (DIY), Pronti & Zeeman (chaussures et vêtements), Action (articles ménagers), Dreambaby (articles pour bébés) et Maxi-Zoo (animaux domestiques & accessoires).

Les immeubles sont édifiés sur une parcelle de terrain à bâtir qui fait l'objet d'une convention de superficie. La location de ces immeubles générera pour Retail Estates SA à partir du 1er juin 2012 un encaissement locatif net de 0,66 millions d'EUR (après déduction du loyer pour le terrain). Retail Estates SA espère obtenir les autorisations administratives nécessaires pour intégrer dans ce retail park voisin en construction son site situé le long du Sint-Pieterskaai (2 magasins d'une superficie de 3.000 m²) et offrir ainsi à ce retail park un accès à part entière depuis le périphérique brugeois.

Namur

Retail Estates SA a acquis le contrôle exclusif de Champion Invest SA, qui est propriétaire, à Namur, d'un immeuble commercial (Champion) loué à Aldi. Cet immeuble, d'une superficie commerciale de 1.320 m², génère un encaissement locatif d'environ 0,11 millions d'EUR. La société est également propriétaire de terrains pour projets immobiliers rendant possible, à terme, la création d'environ 6.000 m² de superficie commerciale supplémentaire. Un permis de bâtir a déjà été délivré pour trois magasins portant sur une superficie de 4.000 m². La réception de ces 3 magasins est prévue dans la seconde moitié de 2012.

Cette acquisition renforce la présence de Retail Estates SA dans le cluster commercial Namur-Nord, où l'entreprise possède déjà 5 surfaces de vente.

1.5. Désinvestissements⁵

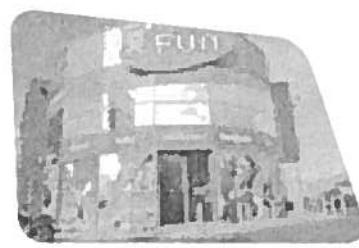
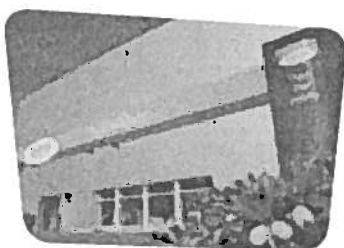
Au cours du semestre écoulé, 7 biens commerciaux ont été vendus à des investisseurs particuliers, dégageant un produit de vente net de 4,89 millions d'EUR.

Les biens commerciaux vendus sont situés à Bastogne (55 m² inoccupés), Hoeilaart (850 m² loués à O'Cool), et Liège (Rocourt) [loués à Brantano (1.000 m²), E5-mode (1.360 m²), Well (370 m²), Santana International (699 m²) et Ideal Bazar (1.000 m²)]. La valeur réelle de ces biens s'élevait, au 30 septembre 2011, à 4,82 millions d'EUR.

1.6. Augmentations de capital dans le cadre des dispositions relatives à l'affectation du capital autorisé

Le **16 juin 2011**, le Conseil d'administration, en application des dispositions relatives à l'affectation du capital autorisé, a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 4,29 millions d'EUR (1,98 million d'EUR de capital social et 2,31 millions d'EUR de primes d'émission), à la suite de l'apport en nature de 5 biens commerciaux situés à Genk (Winterslag), Houthalen-Helchteren, Jodoigne, Zonhoven et Kasterlee. À cette occasion, 88.397 nouvelles actions ont été émises à un prix d'émission de 48,61 EUR. Ce prix d'émission a été déterminé sur la base du cours en Bourse moyen au cours des 30 jours qui ont précédé l'émission, diminué du montant net du dividende qui était payable le 5 juillet, à savoir 2,295 EUR.

Les nouvelles actions n'ont pas droit au partage du bénéfice de l'exercice 2010-2011 qui a été clôturé le 31 mars 2011. Elles participeront cependant intégralement au bénéfice du nouvel exercice qui a débuté le 1er avril 2011.





1.7. Augmentations de capital et fusions par acquisition de filiales

L'**assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2011** a approuvé une augmentation de capital de 12 millions d'EUR (5,52 millions d'EUR de capital social et 6,48 millions d'EUR de primes d'émission) dans le cadre de la division partielle de la SA Fun Belgium, qui a donné lieu à l'apport de 3 biens commerciaux situés à Sint-Joris-Winge et Malines. À cette occasion, 245.348 nouvelles actions ont été émises à un prix d'émission de 48,91 EUR.

Les nouvelles actions ne participent au bénéfice de l'exercice 2010-2011 qui a été clôturé le 31 mars 2011. Cependant, elles prendront intégralement part au partage du bénéfice du nouvel exercice qui a débuté le 1er avril 2011⁶.

L'**assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2011** a décidé de procéder à une fusion par absorption de Dimmo Invest SA, GL Development SA, Caisse de Leasing SA, Electimmo SA et Wennel Invest SA, sans émission de nouvelles actions. La fusion de ces filiales simplifie la gestion administrative et réduit les revenus imposables des filiales de Retail Estates SA.

Le **14 septembre 2011**, les propositions de fusion ont été déposées en vue de la fusion par absorption des sociétés Asverco SA, Depatri SA et Keerdok Invest SA. Cette fusion devrait entrer en vigueur à la fin de l'année. L'**assemblée générale extraordinaire du 28 novembre 2011** arrêtera en principe une décision au sujet de cette fusion. Si le quorum de présence n'est pas atteint, une seconde assemblée générale extraordinaire aura lieu le 16 décembre 2011. La fusion de ces filiales simplifie la gestion administrative et réduit les revenus imposables des filiales de Retail Estates SA.

2. MODIFICATION DES STATUTS DE RETAIL ESTATES SA

Le 27 mai 2011, les nouveaux statuts de Retail Estates SA ont été approuvés, ce qui les met en concordance avec les dispositions du nouvel A.R. sur les sicaf immobilières du 7 décembre et avec celles de la loi du 20 décembre 2010 relative à l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées⁷.

Plusieurs de ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à partir du 1er janvier 2012.

3. ANALYSE DES RÉSULTATS

Résultats semestriels au 30 septembre 2011 : augmentation de 6,67% du résultat net courant – augmentation de 4,14% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 30 septembre 2011, le **résultat net courant** (c'est-à-dire le bénéfice, hors résultats sur portefeuille) s'élève à 8,67 millions d'EUR, en hausse de 6,67% par rapport à la même période l'an dernier.

Les **revenus locatifs nets** sont passés de 16,80 millions d'EUR à 17,60 millions d'EUR grâce, surtout, à l'acquisition de 14 immeubles en cours d'exercice et à la contribution des surfaces commerciales acquis durant l'exercice précédent, comptabilisés à 100% pour la première fois cette année. La juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 42,51 millions d'EUR par rapport au 30 septembre 2010. Par rapport au 31 mars 2011, le portefeuille a progressé de 27,14 millions d'EUR.

Déduction faite des charges immobilières, nous obtenons un résultat immobilier de 17,43 millions d'EUR, contre 16,58 millions d'EUR l'an passé.

⁶ Un prospectus relatif à cette émission a été publié le 19 septembre. Il peut être consulté sur www.retailstates.com.

⁷ La nouvelle version coordonnée des statuts peut également être consultée sur le site internet sous la rubrique « investor relations/documents officiels ».



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

Les **charges immobilières** s'élèvent à -1,024 million d'EUR, contre -0,99 million 12 mois auparavant. Cette augmentation est cohérente avec celle des revenus locatifs. Après déduction des charges générales, la sicafi clôt la période sur un résultat opérationnel du portefeuille de 15,23 millions d'EUR et une marge d'exploitation de 86,53%.

Le résultat des **ventes des immeubles de placement** s'élève à 0,092 million d'EUR, pour une vente de 4,89 millions d'EUR au total. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement comptent pour 2,94 millions d'EUR, montant correspondant au solde excédentaire des diverses variations négatives et positives.

La société achève la période sur un **résultat financier** de -6,48 millions d'EUR et un accroissement des coûts de 0,11 million d'EUR par rapport à la même période l'an dernier. Elle finance son portefeuille immobilier au moyen d'emprunts bancaires de longue durée à taux d'intérêt fixes. Le taux d'intérêt moyen s'établit à 4,97% (marge comprise) au 30 septembre 2011.

Le **résultat net** du premier semestre s'élève à 11,71 millions d'EUR. Il s'articule autour d'un résultat net courant de 8,67 millions d'EUR et d'un résultat de 3,03 millions d'EUR sur le portefeuille, soit un bénéfice distribuable de 1,66 EUR par action pour le semestre.

Compte tenu de l'actif destiné à la vente, la **juste valeur du portefeuille immobilier** est de 543,51 millions d'EUR au 30 septembre 2011, contre 516,37 millions d'EUR au 31 mars 2011.

La **valeur d'actif net** (juste valeur) de l'action clôture à 41,40 EUR au 30 septembre 2011 (hors 50% du dividende proposé). Au 31 mars 2011, elle était de 42,66 EUR (hors dividende).

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2011 est de 53,38% et est égal à celui arrêté au 31 mars 2011.

4. PERSPECTIVES

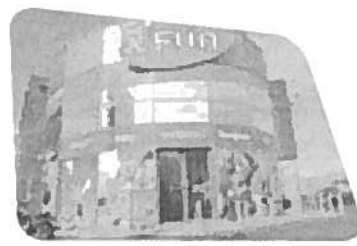
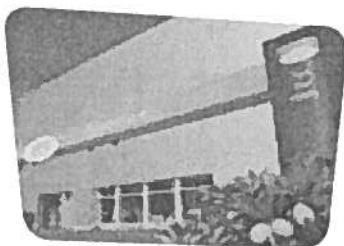
Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des biens immobiliers et sur les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture des taux. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action étant sensible aux éléments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

À la clôture de l'exercice 2010-2011, nous nous attendions à un résultat net courant stable, objectif que les chiffres du premier semestre de l'exercice 2011-2012 nous incitent à maintenir. Les prévisions en matière de dividendes⁸ (2,80 EUR brut par action, ce qui, par rapport à l'exercice précédent, représente une augmentation de 3,7%) sont confirmées. Ces attentes ont été comblées dans l'hypothèse de dépenses de consommation stables, et ont fourni une évolution limitée mais positive des loyers.

5. DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Le présent rapport semestriel contient un certain nombre de déclarations prévisionnelles. Divers risques et incertitudes sont toutefois susceptibles de peser considérablement sur les résultats réels. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont l'évolution de la conjoncture économique et les facteurs propres à l'environnement commercial.

⁸ Conformément à l'article 7 de l'A.R. du 7 décembre 2010, la distribution de dividendes est déterminée sur la base des comptes annuels statutaires non consolidés de Retail Estates SA.





B. DIVERS

Informations à propos de l'action

On recense au 30 septembre 2011 5.395.408 actions, à chacune desquelles est lié un droit de vote, en circulation. Aucun warrant n'est attribué. Le service financier est assuré par KBC Banque.

Agenda de l'actionnaire

Déclaration intermédiaire relative aux résultats du troisième trimestre de l'exercice 2011-2012	17 février 2012
Publication des résultats 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

À propos de Retail Estates SA

Retail Estates SA est une sicafe 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 septembre 2011, Retail Estates SA détenait en portefeuille 455 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 431.773 m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,17%.

Au 30 septembre 2011, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA à 543,51 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates SA possède le statut de sicafe immobilière. Au 30 septembre 2011, la capitalisation boursière de ses 5.395.408 actions s'élevait à 264,86 millions d'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.

Fait à Ternat, le 25 novembre 2011. Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates SA

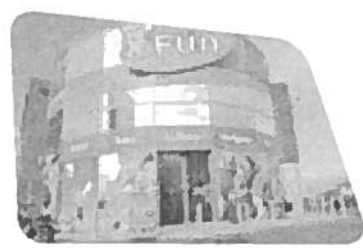
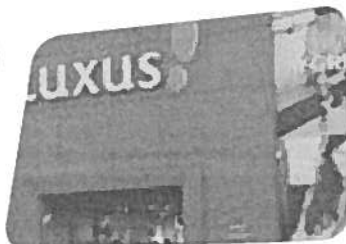
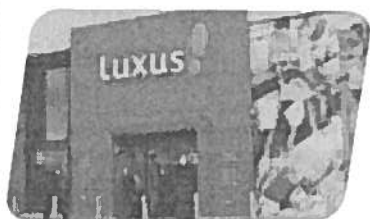
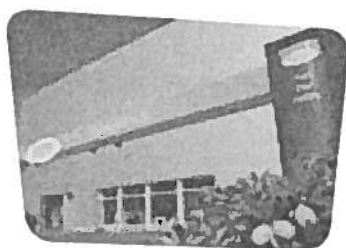
Pour toute information complémentaire:

RETAIL ESTATES SA, JAN DE NYS – CEO, TÉL. 02568 10 20 - 0475/27 84 12

RETAIL ESTATES SA, PAUL BORHGRAEF – 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.



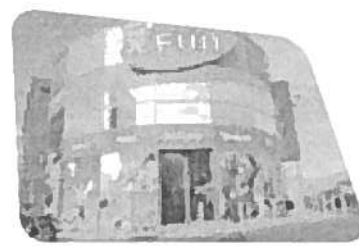
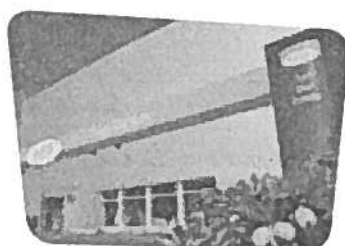


1. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

1.A. Compte de résultat consolidé simplifié

(en milliers d'€)

	30.09.11	30.09.10
Revenus locatifs	17.704	17.022
Charges relatives à la location	-106	-225
RÉSULTAT LOCATIF NET	17.598	16.797
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.379	1.493
Charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.510	-1.681
Autres revenus et charges relatifs à la location	-31	-25
RÉSULTAT IMMOBILIER	17.436	16.583
Frais techniques	-516	-460
Frais commerciaux	-25	-50
Charges et taxes sur immeubles non loués	-22	-4
Frais de gestion immobilière	-457	-450
Autres charges immobilières	-4	-24
FRAIS IMMOBILIERS	-1.024	-989
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16.412	15.595
Frais généraux de la société	-1.184	-1.119
Autres revenus et charges d'exploitation		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.228	14.476
Résultat sur vente d'immeubles de placement	92	62
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.944	4.724
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	18.264	19.262
Revenus financiers	401	176
Charges d'intérêts	-6.840	-6.506
Autres charges financières	+40	-42



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

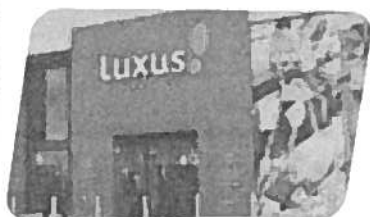
'the art of creating value in retail estate'

RÉSULTAT FINANCIER	-6.479	-6.373
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	11.785	12.889
Impôts	-78	25
RÉSULTAT NET	11.707	12.914
Attribuable aux :		
Actionnaires du groupe	11.707	12.914
Intérêts minoritaires		
Commentaire :		
Résultat net courant (part du Groupe)	8.671	8.128
Résultat sur portefeuille	3.036	4.786
RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.11	30.09.10
Nombre d'actions ordinaires courantes	5.395.408	4.903.555
Nombre moyen pondéré d'actions	5.240.232	4.822.600
Bénéfice net par action ordinaire (en €)	2,23	2,68
Bénéfice net dilué par action (en €)	2,23	2,68
Bénéfice distribuable par action (en €)	1,66	1,71
Bénéfice courant net (en €)	1,65	1,69

1.B. Eléments du résultat global (statement of other comprehensive income)

(en milliers d'€)

	30.09.11	30.09.10
* Bénéfice net	11.707	12.914
* Autres éléments du résultat global		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-398	-757
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	12.611	-3.715
RÉSULTAT GLOBAL DU PREMIER SEMESTRE	-1.302	8.441





2. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

(en milliers d'€)

ACTIFS

Actifs non courants

Immobilisations corporelles	526.906	506.981
Immeubles de placement ⁹	74	74
Autres immobilisations incorporelles	526.498	505.588
Actifs financiers non courant	312	264
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.033	1.033
	22	22

Actifs courants

Actifs détenus en vue de la vente	25.190	15.296
Créances commerciales	17.013	10.778
Créances fiscales et autres actifs courants	4.221	682
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.972	2.482
Comptes de régularisation	954	1.150
	1.030	205

TOTAL DES ACTIFS

30.09.11	31.03.11
526.906	506.981
74	74
526.498	505.588
312	264
1.033	1.033
22	22
25.190	15.296
17.013	10.778
4.221	682
1.972	2.482
954	1.150
1.030	205
552.096	522.278

(en milliers d'€)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

CAPITAUX PROPRES

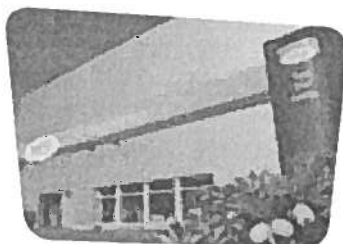
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	230.944	229.607
Capital	230.944	229.607
Primes d'émission	120.293	112.989
Réserves	42.205	33.418
Résultat net de l'exercice	56.739	56.509
	11.707	26.692

Intérêts minoritaires

Capitaux propres et passifs

Passifs non courants	321.152	292.671
Provisions	285.378	273.958
Dettes financières non courantes	261.612	261.768
Établissements de crédit	261.612	261.768
Location-financement		
Autres passifs non courants	23.766	12.189
Passifs courants	23.121	18.713
Dettes financières courantes	23.121	7.177
Établissements de crédit	23.121	7.177

⁹ Y compris projets de développement conformément à IAS 40.



RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

'the art of creating value in retail estate'

Location-financement		
Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.637	8.914
Autres passifs courants	343	361
Comptes de régularisation	2.673	2.260
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	552.096	522.278
TAUX D'ENDETTEMENT	30.09.11	31.03.11
Ratio d'endettement ¹⁰	53,38%	53,38%
	30.09.11	31.03.11
VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION (en €)		
Actif net par action (juste valeur) ¹¹	42,80	45,36
Actif net par action (valeur d'investissement) ¹²	45,18	47,82
Actif net par action (juste valeur) hors dividende ¹¹	41,40	42,66
Actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende ¹²	43,78	45,12

10 Le ratio d'endettement est calculé comme suit : passif (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture et impôts différés) divisé par le total de l'actif (hors instruments de couverture).

11 L'actif net par action (juste valeur) est calculé comme suit : capitaux propres divisés par le nombre d'actions.

12 L'actif net par action (valeur d'investissement) est calculé comme suit : capitaux propres (hors impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement) divisés par le nombre d'actions.

