

## RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

### RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2011-2012

**ACCROISSEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À 550,63 MILLIONS D'EUR (+ 6,63%)**

**TAUX D'OCCUPATION TOUJOURS HISTORIQUEMENT ÉLEVÉ (98,19%)**

### DIVIDENDE OPTIONNEL PROPOSÉ

- Hausse du **revenu locatif net** de 4,81% à 35,47 millions d'EUR, accroissement du portefeuille immobilier à 550,63 millions d'EUR (valeur réelle y compris les actifs détenus pour la vente), soit une augmentation de 6,63%
- Hausse de 10,57%, à 18,01 millions d'EUR, du **résultat net courant**, hors résultat du portefeuille
- **Evaluation** du portefeuille immobilier: la juste valeur du portefeuille immobilier stable et abri d'inflation, 9,40 millions d'EUR de réévaluations positives
- **Taux d'endettement** ramené à 51,08%
- **Rapport annuel 2011-2012** disponible
- Augmentation du dividende à 2,80 EUR (+3,70%) - pay-out ratio (83,78%) - **dividende optionnel proposé**

### ACTIVITÉS RETAIL ESTATES A HAUT NIVEAU

Retail Estates sa a, au cours de l'exercice 2011/2012, à la fois pris une série d'initiatives stimulant la croissance de l'entreprise et réalisé des résultats d'exploitation solides et ce, dans le contexte d'un climat économique difficile. La confiance des consommateurs et le pouvoir d'achat du consommateur privé belge n'ont jusqu'à présent pas été affectés de manière comparable à ce qui est le cas dans d'autres pays européens. En conséquence, les efforts déployés par l'équipe de management ont été récompensés par un taux d'occupation élevé (98,19%) et un taux d'encaissement solide (99,58%).



Retail Estates sa n'a dès lors globalement enregistré aucune baisse de **la juste valeur de son portefeuille immobilier** et ce, dans la lignée des années précédentes, malgré la tendance négative qui a touché d'autres secteurs immobiliers.

**Le cours de Bourse** (cours au 31 mars 2012 = 49,21 EUR) s'est également rétabli au niveau d'avant le début des problèmes dans les marchés financiers en 2008. De plus, le cours de Bourse atteignait la valeur d'actif net de l'action. Ceci a permis à Retail Estates sa de réaliser 3 augmentations de capital pour un montant total de 18,29 millions d'EUR à des valorisations dépassant la valeur de l'actif net de l'action. Les actions émises à cette occasion ont essentiellement été placées auprès d'organismes d'assurance et accessoirement auprès d'investisseurs privés fortunés dans le cadre des placements privés qui ont été organisés par les apporteurs.

Retail Estates sa a été, au cours de l'exercice écoulé, présente activement dans son segment du marché immobilier, où elle occupe actuellement une position de leader. En total 11 immeubles commerciaux ont été acquis pour une juste valeur de 20,60 millions d'EUR et 12 immeubles commerciaux ont été vendus pour un produit de vente 17,43 millions d'EUR. En outre, 15,49 millions d'EUR était investis dans le projet pour son propre compte autre que la construction de 40 magasins, respectivement à Bruges (10 magasins), Tongeren (27 magasins) et Namur (3 magasins). Par solde, le portefeuille immobilier a crû pour atteindre une valeur de 550,63 millions d'EUR<sup>1</sup>. L'arbitrage qui a eu lieu dans ce portefeuille, avec pour objectif la création de valeur et la croissance rentable à long terme, renforcera selon nous la rentabilité de l'entreprise dans le futur.

## VARIATION NEGATIVE DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX (swaps d'intérêt)

Retail Estates mène depuis sa création une politique de couverture dans le cadre de laquelle elle tente, pour le financement de ses acquisitions, d'éviter les risques liés à l'évolution des taux d'intérêt. A cet égard, des contrats 'SWAP', entre autres, sont conclus, lesquels donnent lieu, du fait de la baisse générale des taux d'intérêt, à l'observation d'importantes variations négatives de la valeur (-26,19 millions d'EUR). Ceci explique la baisse de la valeur d'inventaire net. Conformément aux dispositions IFRS en la matière, ces variations sont directement incorporées dans les fonds propres<sup>2</sup>.

## PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2012/2013

Retail Estates envisage de réaliser au courant de l'exercice comptable 2012-2013 un résultat courant par action comparable à celui réalisé au courant de l'exercice comptable 2011-2012 partant d'une évolution positive des loyers suite à leur indexation et la révision à la hausse des loyers lors des renouvellements des baux venus à leur échéance.

<sup>1</sup> Ce montant était de 516,37 mio d'euro au cours de l'exercice précédent

<sup>2</sup> Ce montant était de -9,10 mio d'euros au cours de l'exercice précédent



Une réserve doit être formulée couvrant le cas d'une baisse soudaine et accélérée des dépenses des consommateurs privés qui engendrait des problèmes de rentabilité auprès d'un ou plusieurs locataires.

Le taux d'endettement peu élevé, permet, dans ces circonstances, le dividende de grandir pour le moins à l'abri de l'inflation. Retail Estates sa fixe un objectif d'un dividende brut de 2,90 EUR pour l'année 2012-2013. Cela représente une augmentation de 3,57% par rapport à l'exercice 2011-2012.

## DIVIDENDE

Le conseil d'administration compte proposer à l'assemblée générale la mise en paiement d'un dividende brut de 2,80 EUR par action (taux de distribution de 83,78%), ce qui représente une augmentation de 3,70% par rapport au dividende distribué l'an dernier. Le conseil a décidé d'offrir à ses actionnaires un **dividende optionnel**. Les modalités de ce dividende font l'objet d'un **communiqué de presse séparé, publié le 23 mai**. Ce communiqué de presse peut être consulté sur notre site sous la rubrique « **Relations investisseurs / Communiqués occasionnels** ». Le dividende est payable le 27 Juillet 2012.

## CALENDRIER

Le rapport annuel est dès aujourd'hui à la disposition des actionnaires (après la clôture des marchés), sur le site de la société.

## CHIFFRES-CLES

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (en milliers d'EUR)	31.03.12	31.03.11
Revenus locatifs	35.762	34.261
Charges relatives à la location	-290	-416
<b>Résultat locatif net</b>	<b>35.473</b>	<b>33.845</b>
Récupération de charges immobilières		
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.883	3.015
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.108	-3.352
Autres revenus et charges relatifs à la location	-45	-39
<b>Résultat immobilier</b>	<b>35.204</b>	<b>33.469</b>
Frais techniques	-1.062	-1.036
Frais commerciaux	-119	-99
Charges et taxes sur immeubles non loués	-81	-40
Frais de gestion immobilière	-900	-1.018



Autres charges immobilières	-5	-11
<b>Charges immobilières</b>	<b>-2.165</b>	<b>-2.204</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>33.038</b>	<b>31.266</b>
Frais généraux de la société	-2.194	-2.067
Autres revenus et charges d'exploitation		
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>30.844</b>	<b>29.199</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-50	5
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9.396	10.395
Résultat d'exploitation	<b>40.191</b>	<b>39.599</b>
Revenus financiers	1.045	528
Charges d'intérêts	-13.962	-13.071
Autres charges financières	-61	-80
<b>Résultat financier</b>	<b>-12.977</b>	<b>-12.623</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>27.213</b>	<b>26.975</b>
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>147</b>	<b>-283</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>27.360</b>	<b>26.692</b>
<b>Résultat par action</b>		
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5.437.074	5.061.663
Nombre moyen pondéré d'actions	5.317.934	4.915.380
Bénéfice net par action ordinaire	5,14	5,43
Bénéfice distribuable par action	3,32	3,30
Résultat net courant par action	3,39	3,31
Dividende	2,80	2,70
Valeur d'inventaire net par action (juste valeur)		
- hors dividende	41,59	42,66
- dividende inclus	44,39	45,36
- hors dividende hors IAS 39	46,40	44,46

## À 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 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1.000 m<sup>2</sup>.

Au 31 mars 2012, Retail Estates sa détenait en portefeuille 451 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 428.548m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation mesuré en m<sup>2</sup> loués atteint 98,19%.



Au 31 mars 2012, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé (y compris les actifs détenus pour la vente) de Retail Estates sa à 550,63 millions d'EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates sa possède le statut de sicaf immobilière. Au 31 mars 2012, la capitalisation boursière de ses actions s'élevait à 265,51 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 23 mai 2012. Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates sa.

---

### Pour de plus amples informations

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 SA - Sicafi de droit belge - Industrielaan 6, à 1740 Ternat RPM Bruxelles - TVA BE 0434.797.847.

