

RETAIL ESTATES



‘the art of creating value in retail estate’

COMMUNIQUÉ INTÉRIMAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TROISIÈME TRIMESTRE 2011 - 2012¹ (clôturé au 31.12.2011)

Augmentation de 7,26% à 13,06 millions d'EUR du résultat net courant² par rapport à 12,18 millions d'EUR au 31 décembre 2010

Accroissement du portefeuille immobilier³ à une juste valeur⁴ de 532,02 millions d'EUR, principalement dû à des acquisitions suite à l'apport en nature - augmentation de 5,23% par rapport au 31 mars 2011 (505,59 millions d'EUR)

Taux d'occupation⁵ élevé de 98,13 % stable (98,15% au 31 mars 2011)

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation

Les revenus locatifs des 3 premiers trimestres s'élèvent à 26,79 millions d'EUR, soit une augmentation de 4,5% par rapport à la même période de l'exercice précédent (25,63 millions d'EUR). Cette hausse s'explique par l'accroissement du portefeuille immobilier, en grande partie dû aux acquisitions sous forme des augmentations de capital suite à l'apport en nature et à l'indexation positive.

Le taux d'occupation au 31 décembre 2011 demeure de 98,13% et est cohérent avec celui du 31 mars 2011 (98,15%).

1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2011 s'élève à 532,02 millions d'EUR, ce qui implique une augmentation de 26,43 millions EUR (5,23%) par rapport à la valeur au 31 mars 2011. Cette hausse découle presque entièrement de l'acquisition de portefeuilles immobiliers moins la vente de bâtiments individuels. Les

¹ Les chiffres mentionnés dans ce communiqué de presse sont des chiffres consolidés, non audités et 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 pertes et profits).

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 2010-2011).

⁵ Le taux d'occupation est la proportion entre la superficie totale du portefeuille immobilier (en m²) et les locaux vacants (en m²).



variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent à 4,50 millions d'EUR au 31 décembre 2011 et sont principalement dues aux loyers plus élevés en raison de l'indexation positive.

Au 31 décembre 2011, le portefeuille immobilier compte 450 surfaces de vente d'une superficie louable de 425.091m².

1.3. Développement de projets – optimisation du patrimoine immobilier

Des 6 projets auxquels Retail Estates travaille actuellement, 3 sont en phase d'exécution. Il s'agit de projets à Tongres, Bruges et Namur où de nouveaux magasins sont établis. Des travaux de rénovation ont été exécutés au cours de la période écoulée à Malines (Nord), Anvers (Wilrijk) et Libramont, entre autres.

1.4. Désinvestissements

Dans le cadre de son programme de désinvestissement annuel, Retail Estates SA a vendu au cours du dernier trimestre son retailpark « Fort Lapin » à Bruges à des investisseurs privés. Le total des surfaces vendues au cours de l'exercice grimpe ainsi à 14, avec un prix de vente net de 13,3 millions d'EUR. D'un point de vue global, le désinvestissement a eu lieu à la valeur d'investissement de ces bâtiments, telle qu'estimée par les experts immobiliers.

1.5. Fusion par absorption de filiales

Le 28 novembre 2011, l'assemblée générale extraordinaire de Retail Estates SA a approuvé la fusion par absorption d'Asverso SA, de Depatri SA et de Keerdok Invest SA, avec effet au 31 décembre 2011.

Le 17 février 2012, l'assemblée générale extraordinaire de Retail Estates SA a approuvé la fusion par absorption de la SPRL Flanders Retail Invest avec effet au 29 février 2012 24h.

La fusion de ces filiales simplifie la gestion administrative et réduit les revenus imposables des filiales de Retail Estates SA.

2. CHIFFRES-CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

2.1. Résultat net courant

Le résultat net courant a évolué au 31 décembre 2011 pour atteindre 13,06 millions d'EUR. Le bénéfice net courant par action atteint 2,46 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 placement (0,048 millions d'EUR) et de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (4,49 millions d'EUR) s'élevait à 17,61 millions d'EUR au 31 décembre 2011.



2.3. Actif net par action

	31/12/2011	31/03/2011
Nombre d'actions en circulation	5.395.408	5.061.663
Nombre moyen pondéré d'actions	5.292.145	4.915.380
Actif net par action (juste valeur) dividendes exclus	41,28	42,66
Actif net par action (juste valeur) dividendes inclus	43,38	45,36
Actif net par action (juste valeur) dividendes exclus IAS 39 exclus	45,81	44,46
Actif net par action (valeur d'investissement) dividendes exclus IAS 39 exclus	48,20	46,92

2.4 Taux d'endettement

Au 31 décembre 2011, le taux d'endettement s'élevait à 52,20%⁶ par rapport à 53,38% au 31 mars 2011.

3. PERSPECTIVES

Les incertitudes macro-économiques ne permettent pas de faire des prévisions en ce qui concerne l'évolution de la juste valeur des biens immobiliers, ni en ce qui concerne les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture du risque de taux d'intérêt⁷. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action qui y est sensible, est donc incertaine.

A la clôture de l'exercice 2010-2011 précédent, on est parti, pour le résultat courant net présumé, d'un résultat stable. Cet objectif est maintenu sur la base des résultats des trois premiers trimestres. Les attentes en matière de dividende (2,80 EUR bruts par action) sont confirmées. Ceci implique par rapport à l'exercice 2011-2012 une hausse du dividende de 3,7%. Ces attentes ont été comblées compte tenu des dépenses stables des consommateurs et moyennant une évolution positive des loyers suite à l'indexation contractuellement prévue.

4. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Publication des résultats annuels 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 31 décembre 2011, Retail Estates SA détenait en portefeuille 450 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 425.091m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,13%.

⁶ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

⁷ Tous les instruments de couverture du taux d'intérêt qui sont utilisés aujourd'hui, sont du type 'full hedge', par conséquent, les variations de valeur de ceux-ci n'ont été comptabilisées ni dans le bilan, ni dans le compte de résultats.



Au 31 décembre 2011, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA à 532,02 millions d'EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates SA possède le statut de sicaf immobilière. Au 31 décembre 2011, la capitalisation boursière de ses 5.395.408 actions s'élevait à 264,37 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 17 février 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.

