

RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PREMIER TRIMESTRE 2012-2013¹ (clôturé au 30/06/2012)

Le résultat net courant² augmente de 6,22% à 4,51 millions EUR par rapport à 4,24 millions EUR au 30 juin 2011

**Croissance de la juste valeur³ du portefeuille immobilier à 565,29 millions EUR essentiellement due aux acquisitions et investissement dans le développement de projets.
Augmentation de 5,18% par rapport au 31 mars 2012**

Le taux d'occupation élevé⁴ de 98,13% a été maintenu (98,18% au 31 mars 2012)

1. Activités immobilières

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation

Durant le premier trimestre de l'exercice, le résultat locatif net a atteint 9,09 millions EUR, ce qui représente une hausse de 4,48% par rapport au même trimestre de l'exercice 2011-2012. 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 2012, à savoir 98,13%, se maintient à un niveau élevé et affiche une légère baisse par rapport au 31 mars 2012 puisqu'il s'élevait alors à 98,15%.

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).

³Juste 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 2011-2012).

⁴Le 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).



1.2. La juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier (développement de projets inclus) au 30 juin 2012 s'élevait à 565,29 millions EUR, ce qui représente une augmentation de 27,82 millions EUR (+5,18%) par rapport à la valeur au 31 mars 2012.

Cette hausse est due aux nouveaux investissements (+ 27,04 millions EUR) et à la plus-value sur le portefeuille (+0,78 millions EUR). La plus-value sur le portefeuille résulte essentiellement des indexations.

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 538,26 millions EUR. Le rendement locatif brut fixé par les experts immobiliers pour ce portefeuille s'élève à 6,98% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (7,15% de rendement brut par rapport à la juste valeur).

Au 30 juin 2012, le portefeuille immobilier se composait de 495 immeubles pour une superficie locative de 443.367 m².

1.3. Désinvestissements

Au cours du dernier trimestre, 6 magasins ont été vendus à des investisseurs privés. Cette vente a généré un produit net de 5,66 millions EUR.

La juste valeur de ces bâtiments s'élevait à 5,46 millions EUR au 30 juin 2012.

Les magasins vendus sont sis à Molenbeek (4 magasins, 3.249 m²), Maldegem (1000 m²) et Grivignée (395 m²).

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.

2. Chiffres-clés au 30 juin 2012

2.1. Résultat net courant

Le résultat net courant a progressé au 30 juin 2012 à 4,51 millions EUR par rapport à un montant de 4,24 millions EUR durant la même période en 2011-2012. Afin de calculer le résultat net courant par action, il convient de tenir compte du nombre total d'actions au 30 juin 2012, un montant de 5.437.074. Le résultat net courant par action (sur la base de la moyenne pondérée du nombre d'actions) s'élève à 0,83 EUR et est le même de 30 juin 2011.



2.2. Résultat net

Le résultat net tenant également compte des résultats sur la vente des investissements immobiliers et d'autres actifs non financiers (+0,19 million EUR) et de la fluctuation de la juste valeur des investissements immobiliers (0,78 millions EUR), s'élevait à 5,48 millions EUR au 30 juin 2012. Le résultat net par action (sur la base de la moyenne pondérée du nombre d'actions) s'élevait à 1,01 EUR au 30 juin 2012.

2.3. Actif net par action

	30/06/2012	31/03/2012
Valeur de l'actif net sur la base de la juste valeur (000 EUR) attribuable aux actionnaires de la maison mère	230.183	241.336
Nombre d'actions en circulation	5.437.074	5.437.074
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.437.074	5.317.934
Actif net par action (juste valeur) excl. dividende	41,61	41,59
Actif net par action (valeur d'investissement) excl. dividende	44,12	44,19
Actif net par action (juste valeur) excl. dividende excl. IAS 39	46,75	46,40
Actif net par action (valeur d'investissement) excl. dividende excl. IAS 39	49,26	49,01

2.4. Taux d'endettement

Au 30 juin 2012, le taux d'endettement s'élevait à 55,37% par rapport à 51,08% au 31 mars 2012.

3. Faits postérieurs à la clôture trimestrielle

3.1. Augmentation de capital dans le cadre de l'aquisition du contrôle de la SA Databuild Investments



Le 4 juillet 2012, le Conseil d'Administration a procédé à l'émission de 208.607 actions nouvelles dans le cadre des compétences qui lui sont attribuées en ce qui concerne le capital autorisé en rénumération de l'apport en nature de 317 action de la SA Databuild Investments. La valeur d'apport totale s'élève à 10.013.136 EUR et représente une augmentation du capital social de 4.693.739,04 EUR et 5.319.396,96 EUR de primes d'émission. Les actions ont été émises à un prix d'émission de 48 EUR et donnent droit à des dividendes à partir du 1^{er} avril 2012.

3.2. Augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel

Dans le cadre de l'émission du dividende optionnel le 27 juillet (à cette occasion les actionnaires ont opté pour 68,27% pour de nouvelles actions), 167.441 nouvelles actions ont été émises, pour un montant total de 8,04 mio EUR.

Ces actions sont admis aux négociations du marché réglementé Euronext Brussels à part de 27 juillet 2012 et donnent droit à des dividendes à partir du 1^{er} avril 2012.

4. 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 priviliege 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 2,90 EUR bruts par action. Cela représente une hausse de 3,57% du dividende par rapport à l'exercice 2011-2012.

4. Calendrier financier

Publication du rapport financier semestriel	30 novembre 2012
Déclaration intermédiaire – trimestre 3 2012/2013	15 février 2013
Publication des comptes annuels de l'exercice 2012/2013	31 mai 2013



À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

La sicafi Retail Estates SA est une sicaf à niche qui investit directement dans des immeubles commerciaux périphériques situés en bordure de zones résidentielles ou le long de voies d'accès vers des centres urbains. Retail Estates SA achète ces biens immobiliers à des tiers ou construit et commercialise des immeubles commerciaux pour compte propre. Les immeubles ont une superficie bâtie allant de 500 m² à 3.000 m². Un immeuble commercial typique a une superficie moyenne de 1.000 m². Au 30 juin 2012, Retail Estates SA comptait 495 immeubles dans son portefeuille avec une surface commerciale de 443.367 m². Le taux d'occupation de ces immeubles, mesuré en m² loués, atteint 98,13 %.

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA au 30 juin 2012 est estimée par les experts immobiliers indépendants à 565,29 millions d'euros.

Retail Estates SA est cotée à Euronext Bruxelles et a le statut de sicaf immobilière publique. La capitalisation boursière à un cours de bourse au 30 juin dernier de ses actions atteignait 275,17 millions d'euros.

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 10 août 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 publique de droit belge - Industrielaan 6 à 1740 Ternat RPM Bruxelles - TVA BE 0434.797.847.

