

## RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

### RÉSULTATS SEMESTRIELS AU 30 SEPTEMBRE 2012

Croissance forte du portefeuille à 652,43 millions d'EUR (+ 18,49%)

La réception réussie d'un retailpark à Tongres (T-Forum) et à Bruges (V-Mart)

Taux d'occupation<sup>1</sup>: 98,02 %

Dividende brut: confirmation du pronostic (2,90 EUR<sup>2</sup>)

---

## RAPPORT SEMESTRIEL

Retail Estates SA fait savoir à ses actionnaires que le rapport semestriel financier relatif au premier semestre de l'exercice 2012-2013, clos le 30 septembre 2012, est disponible sur son site web à l'adresse <http://www.retailestates.com/fr/presse/2012-2013>.

### A. RÉSULTATS SEMESTRIELS

#### 1. RAPPORT D'ACTIVITÉS RELATIF AU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2012-2013, CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2012

##### 1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation

Les revenus locatifs achèvent le premier semestre de l'exercice à 19,88 millions d'EUR, soit une augmentation de 12,30 % par rapport au même semestre l'an dernier (17,70 millions d'EUR). Cette hausse s'explique quasi intégralement par la croissance du portefeuille immobilier et l'indexation positive des loyers.

---

<sup>1</sup> Le taux d'occupation exprime le rapport entre la surface totale du portefeuille immobilier (en m<sup>2</sup>) et les surfaces vacantes (en m<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> Dividende pronostiqué pour l'exercice 2012-2013, tel que renseigné en page 35 du rapport annuel 2011-2012.



Le taux d'occupation<sup>1</sup>, de 98,02 % au 30 septembre 2012, demeure élevé (98,19% au 31 mars 2012).

## 1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 636,96 millions d'EUR. Les experts immobiliers estiment à 6,91 % le rendement locatif de ce portefeuille sur la base de loyers en cours.

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. 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 de 84,18 % dans les certificats émis par l'Immobilière Distri-Land SA. Au 30 septembre 2012, la juste valeur de ce portefeuille immobilier est évaluée à 17,71 millions d'EUR et correspond à la valeur au 31 mars 2012. La part de Retail Estates dans la juste valeur totale des terrains immobiliers du certificat foncier s'élève à 13,77 millions d'EUR.

Au 30 septembre 2012, le portefeuille immobilier est constitué de 506 biens, pour une surface locative de 516.543 m<sup>2</sup>.

## 1.3. Optimisation du portefeuille immobilier

### Anvers (Merksem)

À Merksem, le long de la Bredabaan, un magasin existant avec entrepôt a été transformé en 2 surfaces de vente qui ont été louées respectivement à Fun et X<sub>2</sub>O. Le site a été agrandi par l'adjonction d'un grand parking qui a été aménagé sur une parcelle adjacente achetée dans ce but. Le nouvel ensemble représente un revenu locatif de 0,52 millions d'EUR et une juste valeur de 7,95 millions d'EUR.

### Bruges (Sint-Pieters)

À Bruges, le long du Sint-Pieterskaai, une surface de vente existante a été transformée en vue de son intégration dans le retailpark voisin V-Mart. L'immeuble rénové comprend 3 surfaces de vente dont 2 sont louées. L'ensemble rénové représente un revenu locatif de 0,21 millions d'EUR et une juste valeur de 3,24 millions d'EUR.



### Luik (Grivegnée)

Dans un retailpark le long du Boulevard de Froidmont, une surface de vente existante louée à Aldi à la demande du locataire a été élargi à un espace de vente de 1.464 m<sup>2</sup>.

### Kasterlee

Le 1er septembre 2012, un contrat de leasing avec Aldi est entré en vigueur d'un nouveau bâtiment pour une durée de 18 ans. Une surface de vente défraîchie a préalablement été démolie et des parcelles de terrain à bâtir adjacentes ont été achetées. Ce nouveau magasin représente une juste valeur de 1,61 millions d'EUR et un revenu locatif de 0,11 millions d'EUR (hors TVA).

### Blegny (Barchon)

Le 28 septembre 2012, une villa située en retrait a été achetée à Barchon pour une somme de 0,42 millions d'EUR. Cet achat se situe dans le cadre d'une extension du retailpark existant à Barchon et de l'amélioration de son accessibilité.

### **1.4. Investissements<sup>3</sup> - centres commerciaux**

Le 26 avril 2012, nous avons acquis le contrôle exclusif d'Infradis Real Estate SA par la reprise de toutes les actions de cette société. Celle-ci est propriétaire d'une surface de vente à Namur louée depuis le mois d'août à New Vanden Borre, d'un complexe à Zaventem comprenant 2 surfaces de vente louées à Ixina et Carpetright et 6 unités PME principalement louées à Carpetright et à une entreprise logistique du groupe Colruyt. L'ensemble représente un revenu locatif de 0,77 millions d'EUR et une juste valeur de 10,93 millions d'EUR au 30 septembre 2012.

### Bruges (Sint-Pieters) (V-Mart)

La réception du retailpark V-Mart à Bruges a eu lieu le 1er mai 2012. Ce nouveau retailpark comprend 10 surfaces de vente avec une surface de vente totale de 11.592 m<sup>2</sup>, et représente un revenu locatif net de 0,73 millions d'EUR et une juste valeur de 10,73 millions d'EUR. Toutes les surfaces de vente sont louées à des entreprises à succursales multiples dont Hubo, Lidl, Maxizoo, Pronti, etc. Les bâtiments ont été érigés sur un terrain qui appartient à un tiers.



## Tongres (T-Forum)

La réception de 27 surfaces de vente au sein du retailpark T-Forum à Tongres a eu lieu le 1er juillet dernier. Ces surfaces de vente représentent une surface de vente totale de 31.039 m<sup>2</sup> et une valeur locative de 2,36 millions d'EUR. Ce complexe de magasins représente une juste valeur de 38,52 millions d'EUR. Deux immeubles doivent encore être réceptionnés.

### **1.5. Désinvestissements<sup>3</sup>**

Au cours du semestre écoulé, 10 biens commerciaux et 1 immeuble PME ont été vendus à des investisseurs particuliers, dégageant un produit de vente net de 8,86 millions d'EUR.

Les biens commerciaux vendus sont situés à Molenbeek (4 immeubles, 3.249 m<sup>2</sup>), Grivegnée (1 immeuble, 395 m<sup>2</sup>), Maldegem (1 immeuble, 1.000 m<sup>2</sup>), Aubange (3 immeubles, 1.198 m<sup>2</sup>), Bruges (1 immeuble PME, 1.675 m<sup>2</sup>) et Korbeek-Lo (1 immeuble, 1.300 m<sup>2</sup>). La juste valeur de ces biens s'élevait, au moment de la vente, à 8,61 millions d'EUR.

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

Le 4 juillet 2012, nous avons acquis le contrôle de Databuild Investments SA par la reprise d'une participation de 62,5 % des actions, une partie de ces actions (308 actions) ayant été rachetée, et une partie (317 actions) acquise par le biais d'un apport en nature. Cet apport a eu lieu dans le cadre du capital autorisé, par le biais d'une augmentation de capital d'un montant de 10,01 millions d'EUR (4,69 millions d'EUR de capital social et 5,32 millions d'EUR de primes d'émission). À cet égard, 208.607 actions nouvelles ont été émises à un prix d'émission de 48 EUR. Ces actions nouvelles participent au bénéfice de l'exercice à compter du 1er avril 2012. Les 37,5 % des actions qui n'ont pas été acquises sont détenues par des particuliers actifs dans la promotion immobilière de magasins situés en périphérie.

Cette société possède 32 surfaces de vente, dont 22 sont concentrées dans des retailparks à Lommel (5 surfaces de vente), Gembloux (10 surfaces de vente) et Châtelet (7 surfaces de vente). Les 10 autres surfaces de vente sont situées à Soignies (2 surfaces de vente), Anderlues (2 surfaces de vente), Bouillon (2 surfaces de vente), Fleurus (1 surface de vente), Thuin (1 surface de vente) et Libramont (2 surfaces de vente). Les surfaces de vente génèrent un revenu locatif de 3,27 millions d'EUR et représentent une juste valeur de 49,60 millions d'EUR.

<sup>3</sup> Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement des experts immobilier.



Le 27 juillet 2012, le conseil d'administration a réalisé dans le cadre du capital autorisé une augmentation de capital de 8,04 millions d'EUR (3,77 millions d'EUR de capital et 4,27 millions d'EUR par le biais d'un apport en nature dans le contexte d'un dividende optionnel). 68,27 % des actionnaires ont choisi de souscrire des actions nouvelles, entraînant l'émission de 167.441 actions nouvelles participant au bénéfice à compter du 1er avril 2012. Les actions nouvelles sont émises à un prix d'émission de 48 EUR.

### 1.7. Augmentation de capital et fusion par acquisition de filiales

Le 9 août 2012, la proposition de fusion visant à la fusion par absorption de Belgian Wood Center SA et de Champion Invest SA, a été déposée. Cette fusion a eu lieu le 30 novembre 2012 sans émission de nouvelles actions. Cette fusion simplifie la gestion administrative et réduise les revenus imposables des filiales de Retail Estates SA.

## 2. MODIFICATION DES STATUTS DE RETAIL ESTATES SA

Suite aux augmentations de capital susmentionnées des 4 et 27 juillet derniers, les statuts de Retail Estates SA ont à chaque fois été adaptés mais ce, uniquement en ce qui concerne le montant du capital social et le nombre d'actions.

Le 3 septembre 2012, les nouveaux statuts de Retail Estates SA ont été adaptés, un certain nombre d'articles des statuts ayant encore été modifiés compte tenu du A.R. du 7 décembre 2010 et de la communication interprétative de la F.S.M.A. en ce qui concerne l'octroi d'une procuration pour les actes de disposition portant sur un bien immobilier.

## 3. ANALYSE DES RÉSULTATS

**Résultats semestriels au 30 septembre 2012: augmentation de 13,42 % du résultat courant net - (part du Groupe) - augmentation de 18,51 % de la juste valeur du portefeuille immobilier.**

Au 30 septembre 2012, le **résultat net courant** (c'est-à-dire le bénéfice, hors résultats sur portefeuille) s'élève à 9,84 millions d'EUR, en hausse de 13,42 % par rapport à la même période l'an dernier.

Le **résultat locatif net** est passé de 17,60 millions d'EUR à 19,71 millions d'EUR grâce, surtout, à l'acquisition de 85 immeubles en cours d'exercice et à la contribution des surfaces commerciales acquises durant l'exercice précédent, comptabilisées à 100 % pour la première fois cette année. Le portefeuille immobilier a augmenté de 110,46 millions d'EUR par rapport



au 30 septembre 2011. Par rapport au 31 mars 2012, le portefeuille a progressé de 99,48 millions d'EUR.

Dédiction faite des charges immobilières, nous obtenons un résultat immobilier de 19,47 millions d'EUR, contre 17,43 millions d'EUR l'an passé.

Les **charges immobilières** s'élèvent à - 1,22 millions d'EUR, contre - 1.02 millions d'EUR 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 17,17 millions d'EUR et une marge d'exploitation de 87,11 %.

Le résultat des **ventes des immeubles de placement** s'élève à 0,24 millions d'EUR, pour une vente de 8,91 millions d'EUR au total. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement comptent pour 2,65 millions d'EUR, montant correspondant au solde excédentaire des diverses variations négatives et positives.

La société achève la période sur un **résultat financier** de - 6,83 millions d'EUR et un accroissement des coûts de 0,35 millions 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 4,65 % au 30 septembre 2012.

Le **résultat net** (part du Groupe) du premier semestre s'élève à 12,73 millions d'EUR. Il s'articule autour d'un résultat courant net de 9,84 millions d'EUR et d'un résultat de 2,90 millions d'EUR sur le portefeuille, soit un résultat courant net de 1,75 EUR par action pour le premier semestre.

Compte tenu de l'actif destiné à la vente, **la juste valeur du portefeuille immobilier** est de 652,43 millions d'EUR au 30 septembre 2012, contre 550,63 millions d'EUR au 31 mars 2012.

**La valeur d'actif net** (juste valeur) de l'action clôture à 41,65 EUR au 30 septembre 2012 (hors 50 % du dividende proposé). Au 31 mars 2012, elle était de 41,59 EUR (hors dividende).

**Le taux d'endettement** au 30 septembre 2012 est de 54,37 % contre 51,08 % au 31 mars 2012.

#### 4. PERSPECTIVES

Les incertitudes d'ordre macro-économique ne permettent pas de se prononcer sur l'évolution de la juste valeur des biens immobiliers ni 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 ce jour, la baisse de confiance des consommateurs et la diminution des chiffres d'affaires des magasins



qu'observent certaines entreprises commerciales, n'ont pas conduit à une hausse de l'inoccupation ou à une aggravation du problème d'encaissement chez Retail Estates SA. Probablement le caractère discount des formules de magasins situés en périphérie y a contribué.

À la clôture de l'exercice 2011-2012, nous nous attendions à un résultat courant net stable, objectif que les chiffres du premier semestre nous incitent à maintenir. Les prévisions en matière de dividendes<sup>4</sup> (2,90 EUR brut par action, ce qui, par rapport à l'exercice précédent, représente une augmentation de 3,57 %) sont confirmées. Ces attentes ont été comblées dans l'hypothèse de dépenses de consommation stables et moyennant une évolution limitée mais positive des loyers.

---

<sup>4</sup> 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 2012 5.813.122 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 2012-2013	15 février 2013
Publication des résultats de l'exercice 2012-2013	31 mai 2013
Mise en paiement du dividende	12 juillet 2013

### 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 m<sup>2</sup> et 3.000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1.000 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2012, Retail Estates SA détenait en portefeuille 506 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 516.543 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation mesuré en m<sup>2</sup> loués atteint 98,02 %.

Au 30 septembre 2012, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA à 636,96 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates SA possède le statut de sicaf immobilière. Au 30 septembre 2012, la capitalisation boursière de ses actions s'élevait à 293 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 30 novembre 2012. Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates SA

---

**Pour toute information complémentaire**

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



## 1. Compte de résultat consolidé simplifié

<b>1.A. Compte de résultats consolidé simplifié</b>		
	<b>30.09.12</b>	<b>30.09.11</b>
<i>en milliers d' €</i>		
Revenus locatifs	19.882	17.704
Charges relatives à la location	- 177	-106
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>19.705</b>	<b>17.598</b>
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.675	1.379
Charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 1.893	-1.510
Autres revenus et charges relatifs à la location	- 20	-31
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>19.467</b>	<b>17.436</b>
Frais techniques	- 526	-516
Frais commerciaux	- 53	-25
Charges et taxes sur immeubles non loués	- 79	-22
Frais de gestion immobilière	- 564	-457
Autres charges immobilières	- 2	-4
<b>FRAIS IMMOBILIERS</b>	<b>- 1.224</b>	<b>-1.024</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>18.244</b>	<b>16.412</b>
Frais généraux de la société	- 1.080	-1.184
Autres revenus et charges d'exploitation		
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>17.165</b>	<b>15.228</b>



Résultat sur vente d'immeubles de placement	243	92
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.654	2.944
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>20.062</b>	<b>18.264</b>
Produits financiers	625	401
Charges d'intérêts	- 7.397	- 6.840
Autres charges financières	- 61	- 40
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 6.833</b>	<b>- 6.479</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>13.228</b>	<b>11.785</b>
Impôts	- 342	- 78
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>12.886</b>	<b>11.707</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	12.732	11.707
Intérêts minoritaires	154	
Commentaire:		
<i>Résultat courant net (part du Groupe)</i>	<b>9.835</b>	<b>8.671</b>
Résultat sur portefeuille	2.897	3.036
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>30.09.12</b>	<b>30.09.11</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5.813.122	5.395.408
Nombre moyen pondéré d'actions	5.621.550	5.240.232
Bénéfice net par action ordinaire ( <i>en €</i> )	2,26	2,23
Bénéfice net dilué par action ( <i>en €</i> )	2,26	2,23



Bénéfice distribuable par action (en €) <sup>5</sup>	1,72	1,66
Résultat courant net (part du Groupe) (en €) <sup>6</sup>	1,75	1,65
<b>1.B. Eléments du résultat global (statement of other comprehensive income)</b>		
	<b>30.09.12</b>	<b>30.09.11</b>
<i>en milliers d' €</i>		
* Résultat net	12.886	11.707
* 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	- 1.386	-398
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	- 6.457	-12.611
<b>RÉSULTAT GLOBAL DU PREMIER SEMESTRE</b>	<b>5.043</b>	<b>-1.302</b>

## 2. Bilan consolidé simplifié

<b>ACTIF</b>	<b>30.09.12</b>	<b>31.03.12</b>
<i>en milliers d' €</i>		
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>637.346</b>	<b>537.938</b>
Immobilisations incorporelles	69	82
Immeubles de placements <sup>7</sup>	636.955	537.472
Autres immobilisations corporelles	301	363
Immobilisations financières		
Créances commerciales et autres actifs immobilisés	21	21
<b>Actifs circulants</b>	<b>20.485</b>	<b>17.006</b>
Actifs immobilisés ou groupes d'actifs destinés à la vente	15.473	13.159

<sup>5</sup> Sur la base du nombre d'actions ordinaires en circulation.

<sup>6</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>7</sup> En ce compris projets de développement conformément à IAS 40.



Créances commerciales		1.313	495
Créances fiscales et autres actifs immobilisés		1.413	1.216
Trésorerie et équivalents de trésoreries		1.151	1.450
Comptes de régularisation		1.135	686
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>657.831</b>	<b>554.944</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>30.09.12</b>	<b>31.03.12</b>
<i>en milliers d' €</i>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>261.848</b>	<b>241.336</b>
<b>Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société mère</b>		<b>250.570</b>	<b>241.336</b>
<i>Capital</i>		129.449	121.174
<i>Primes d'émission</i>		52.857	43.268
<i>Réserves</i>		55.532	49.533
<i>Résultat net de l'exercice</i>		12.732	27.360
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>11.278</b>	
<b>Passifs</b>		<b>395.983</b>	<b>313.608</b>
Passifs non courants		327.525	285.561
<i>Provisions</i>		128	
<i>Dettes financières non courantes</i>		292.033	257.423
Établissements de crédit		292.033	257.423
Location-financement			
<i>Autres passifs non courants</i>		35.364	28.139
<b>Passifs courants</b>		<b>68.458</b>	<b>28.047</b>
<i>Dettes financières courantes</i>		40.419	16.215
Établissements de crédit		40.419	16.215
Location-financement			



<i>Dettes commerciales et autres dettes courantes</i>	24.993	9.687
<i>Autres passifs courants</i>	105	164
<i>Comptes de régularisation</i>	2.941	1.981
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>657.831</b>	<b>554.944</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>30.09.12</b>	<b>31.03.12</b>
Ratio d'endettement <sup>8</sup>	54,37 %	51,08 %
<b>VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €)</b>	<b>30.09.12</b>	<b>31.03.12</b>
Valeur de l'actif net par action (juste valeur) <sup>9</sup>	43,10	44,39
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) <sup>10</sup>	45,78	46,99
Valeur de l'actif net par action (juste valeur) <sup>9</sup> hors dividende	41,65	41,59
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) <sup>10</sup> hors dividende	44,33	44,19
Valeur de l'actif net par action (juste valeur) <sup>9</sup> hors dividende hors IAS 39	47,27	46,40
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) <sup>10</sup> hors dividende hors IAS 39	49,95	49,01

\*

\*

\*

<sup>8</sup> Le ratio d'endettement est calculé comme suit: passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture et impôts différés) divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture).

<sup>9</sup> L'actif net par action (juste valeur) est calculé comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société mère) divisés par le nombre d'actions.

<sup>10</sup> L'actif net par action (valeur d'investissement) est calculé comme suit: capitaux propres (attribuable aux actionnaires de la société mère) (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.

