

## RETAIL ESTATES



‘the art of creating value in retail estate’

### PUBLICATION DES RÉSULTATS ANNUELS ET ANNONCE D’UNE AUGMENTATION DE CAPITAL

LA PRÉSENTE COMMUNICATION N’EST PAS DESTINÉE À ÊTRE APPROUVÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE DANS OU VERS LES ÉTATS-UNIS, LE CANADA, LE JAPON OU L’AUSTRALIE

#### RÉSULTATS ANNUELS exercice 2012-2013

ACCROISSEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À 683,08 MIO EUROS (24,05%)

TAUX D’OCCUPATION ÉLEVÉ DE 98,13% STABLE

- Le **résultat locatif net** augmente de 16,72% à 41,40 mio EUR après l’élargissement du portefeuille immobilier de 24,05% à 683,08 mio EUR (juste valeur, actifs destinés à la vente inclus)
- Le **résultat courant net** (résultat du portefeuille non compris) augmente de 14,91% à 20,70 mio EUR
- **Évaluation** du portefeuille immobilier : juste valeur du portefeuille immobilier stable et résistante à l’inflation, variation de 8,58 mio EUR de la juste valeur des placements immobiliers
- Le **taux d’endettement** grimpe jusqu’à 55,75%
- **Rapport annuel 2012-2013** disponible
- Augmentation du **dividende** à 2,90 EUR (+3,57%) - pay-out ratio (80,84%)



## NIVEAU ÉLEVÉ DES ACTIVITÉS RETAIL ESTATES

Au cours de l'exercice 2012/2013 écoulé, Retail Estates SA a aussi bien pris une série d'initiatives favorisant la croissance de l'entreprise que réalisé des résultats opérationnels solides et ce, dans le contexte d'un climat économique peu favorable et d'une confiance des consommateurs hésitante. Jusqu'à présent, le pouvoir d'achat du consommateur particulier belge n'a pas été autant affecté que dans certains autres pays européens voisins. Les efforts de l'entreprise ont ainsi été récompensés par un taux d'occupation élevé (98,13%) et un fort pourcentage d'encaissement (99,91%).

Retail Estates SA a dès lors globalement enregistré une hausse de la **juste valeur de son portefeuille immobilier** et ce, dans le prolongement des exercices précédents et de la tendance positive qui caractérise le marché d'investissement de l'immobilier commercial.

Le **cours de la Bourse** (cours de clôture au 31/03/2013 = 57,98 EUR) dépasse le niveau atteint avant le début des problèmes au sein des marchés financiers en 2008. Ceci a permis à Retail Estates SA de réaliser 2 augmentations de capital pour un montant total de 18,05 mio EUR à des valeurs dépassant la valeur d'actif net de l'action.

Retail Estates SA a connu une croissance exceptionnelle de son portefeuille immobilier au cours de l'exercice précédent. Les investissements consistent principalement en l'acquisition de nouveaux parcs commerciaux à Tongres (27 immeubles commerciaux), Bruges (10 immeubles commerciaux) et Namur (6 immeubles commerciaux), et en l'acquisition d'une participation de contrôle dans la SA Retail Warehousing Invest (32 immeubles commerciaux) et la SA VRP1 (23 immeubles commerciaux) à Verviers. Pour ce dernier la réception aura selon toute probabilité lieu le 15 août 2013. Le portefeuille immobilier atteint de ce fait une valeur de 683,08 mio EUR<sup>1</sup>. Retail Estates a également vendu divers biens immeubles pour une valeur de 18,94 mio EUR (juste valeur). L'arbitrage qui a eu lieu dans le portefeuille, donnant la priorité à la création de valeur et à une croissance à long terme rentable, vise à renforcer la rentabilité de l'entreprise dans le futur.

## VARIATION NÉGATIVE DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT (swaps de taux d'intérêt)

---

<sup>1</sup> Il s'agissait au cours de l'exercice précédent de 550,63 mio EUR



Retail Estates SA mène depuis sa création une politique de couverture dans le cadre de laquelle elle tente, par le biais du financement de ses acquisitions, d'éviter les risques liés à l'évolution des taux d'intérêt. Des contrats « SWAP » sont notamment conclus à cet égard, donnant lieu, suite à la baisse générale des taux d'intérêt, à la détermination d'importantes variations négatives de la valeur (-30,09 mio EUR). Cette situation a freiné la hausse de la valeur d'inventaire nette. Conformément aux dispositions des IFRS en la matière, ces variations négatives sont directement comptabilisées en capitaux propres.<sup>2</sup>

## RECONNAISSANCE DE LA FILIALE RETAIL WAREHOUSING INVEST COMME SICAFI INSTITUTIONNELLE

Retail Warehousing Invest NV, une société filiale sous contrôle exclusif de Retail Estates, a été inscrite, le 23 mai 2013, en tant que sicafi institutionnelle. Les statuts de Retail Warehousing Invest doivent encore être adaptés afin de les mettre en conformité avec ce nouveau statut, après quoi le statut de sicafi institutionnelle entrera en vigueur. Retail Estates NV détient 62.5% des actions de Retail Warehousing Invest, tandis que les actions restantes sont détenues par Databuild Retail NV.

Le statut d'une sicafi institutionnelle est, dans une large mesure, similaire à celles d'une sicafi publique, la sicafi institutionnelle pouvant bénéficier du même régime fiscal spécial que celui auquel est soumis une sicafi publique.

## PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2013-2014

En cas de conditions économiques inchangées, Retail Estates SA poursuivra sa stratégie de croissance et continuera d'élargir son portefeuille, ce qui suppose un accroissement régulier de la base de capital.

## DIVIDENDE

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 5 juillet 2013 de distribuer un dividende brut de 2,90 EUR par action (pay-out ratio de 80,84%). Il s'agit là d'une hausse du dividende de 3,57% par rapport au dividende de l'exercice précédent.

Pour l'exercice 2013-2014, Retail Estates propose comme objectif un dividende de 3,00 EUR brut, ce qui représente une hausse de 3,4% par rapport au dividende proposé pour l'exercice 2012-2013.

---

<sup>2</sup> Il s'agissait pour l'exercice précédent de -26,19 mio EUR



Le dividende 2012-2013 est payable au 12 juillet 2013.

**COMMUNICATION RELATIVE À UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE EN SOUSCRIPTION D'ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE AVEC DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION À CONCURRENCE D'ENVIRON 75 MIO EUR.**

**Retail Estates souhaite saisir les opportunités que lui offrent les marchés de capitaux pour poursuivre sa stratégie d'investissement en élargissant sa base de capital.**

Retail Estates SA signale à cet égard son intention de procéder à une augmentation de capital, sous réserve, d'une part, de l'approbation par la FSMA du prospectus relatif à l'opération et, d'autre part, de la décision d'augmentation de capital de son conseil d'administration qui se réunira à cet effet le 6 juin 2013. L'augmentation de capital de Retail Estates SA aura en principe lieu dans le courant du moins de juin et ce, au plus tôt dès le 7 juin 2013, et consistera en une offre publique en souscription d'actions nouvelles avec droit préférentiel de souscription pour les actionnaires existants.

Le droit préférentiel de souscription sera représenté par le coupon n° 18 des actions existantes de Retail Estates SA. Les actionnaires qui ont des actions sous forme nominative recevront de la part de Retail Estates SA une communication contenant des informations sur le nombre de droits préférentiels dont ils disposent et sur la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs droits préférentiels de souscription. Les actionnaires qui détiennent des actions sur un compte-titres seront en principe informés par leur établissement financier de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs droits préférentiels de souscription. Les actionnaires qui possèdent encore des titres au porteur pourront directement introduire leurs coupons n° 18 auprès des organismes d'encadrement ou par le biais de l'établissement financier de leur choix, aux conditions figurant dans le prospectus. On s'attend à ce que ce prospectus soit disponible dès le 6 juin 2013 (après la fermeture de la Bourse). Le coupon n° 18 sera dans cette hypothèse détaché le 6 juin 2013 (après la fermeture de la Bourse).

Les droits préférentiels de souscription et les actions nouvelles seront cotés à Euronext Brussels.



Les modalités concrètes de l'offre et les autres informations réglementaires seront reprises dans le prospectus qui sera disponible en temps opportun chez KBC Securities, Petercam et Belfius Banque, ainsi que sur le site Internet de la Société.

La Société annoncera l'ouverture effective de la période de souscription et la publication du prospectus dans la presse belge.

## ATTESTATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE 18 DE L'AR RELATIF AUX SICAFI

Conformément à l'article 18 de l'AR relatif aux sicafi, les opérations envisagées par la Société doivent être portées à la connaissance de la FSMA, et les données afférentes devront également être rendues publiques, si certaines personnes, telles que définies à l'article 18, § 1<sup>er</sup> de l'AR relatif aux sicafi, se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération.

Pour autant que nécessaire dans le cadre de l'augmentation de capital envisagée, il est déclaré à cet égard que certains membres du conseil d'administration et certains actionnaires de la Société sont qualifiés de « certaines personnes » (telles que visées à l'article 18, § 1<sup>er</sup> de l'AR relatif aux sicafi) qui « se portent contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération », en raison de leur actionnariat dans la Société. Les actionnaires dont il est fait mention ci-dessus ont également conclu une obligation de souscription irrévocable dans le cadre de la transaction. L'opération envisagée est considérée comme étant dans l'intérêt de la Société et s'inscrit dans le cadre de la politique d'investissement de la Société. L'opération sera également effectuée à des conditions de marché normales, tous les actionnaires étant traités de la même manière.

## CALENDRIER

Le **rapport annuel** sera à la disposition des actionnaires sur le site Internet à partir du 28 mai 2013 (avant l'ouverture des Bourses).

## CHIFFRES CLÉS

COMPTE DE PERTES ET PROFITS (en milliers €)	31.03.13	31.03.12
Revenus locatifs	42.027	35.762





Coûts liés à la location	-625	-290
<b>Résultat locatif net</b>	<b>41.402</b>	<b>35.473</b>
Récupération des coûts immobiliers		
Récupération des charges locatives et des impôts sur les bâtiments loués normalement supportés par les locataires	3.638	2.883
Charges locatives et impôts sur les bâtiments loués normalement supportés par les locataires	-4.052	-3.108
Autres revenus et coûts de location	-29	-45
<b>Résultat immobilier</b>	<b>40.959</b>	<b>35.204</b>
Frais techniques	-1.059	-1.062
Frais commerciaux	-128	-119
Coûts et taxes sur les bâtiments non loués	-140	-81
Frais de gestion de l'immobilier	-1.220	-900
Autres coûts immobiliers	-2	-5
<b>Coûts immobiliers</b>	<b>-2.549</b>	<b>-2.165</b>
<b>Résultat immobilier opérationnel</b>	<b>38.410</b>	<b>33.038</b>
Coûts généraux de la société	-2.263	-2.194
Autres revenus et coûts opérationnels		
<b>Résultat opérationnel pour le résultat sur le portefeuille</b>	<b>36.147</b>	<b>30.844</b>
Résultat sur les ventes d'investissements immobiliers	303	-50
Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des placements immobiliers	8.579	9.396
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>45.029</b>	<b>40.191</b>
Produits financiers	898	1.045
Charges d'intérêt	-15.594	-13.962
Autres charges d'intérêt	-75	-61
<b>Résultat financier</b>	<b>-14.771</b>	<b>-12.977</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>30.258</b>	<b>27.213</b>
<b>Impôts</b>	<b>-676</b>	<b>147</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>29.582</b>	<b>27.360</b>
<b>Résultat par action</b>		
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5.813.122	5.437.074
Nombre moyen pondéré d'actions	5.717.073	5.317.934
Bénéfice net par action ordinaire	5,17	5,14
Bénéfice distribuable par action	3,59	3,32
Résultat courant net par action	3,62	3,39
Dividende	2,90	2,80
Valeur d'inventaire nette par action (juste valeur)		



- dividende exclus	43,48	41,59
- dividende inclus	46,38	44,39
- dividende ex IAS 39 exclus	48,66	46,40

## À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

La sicafi publique 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 son compte propre. Les immeubles ont une superficie bâtie allant de 500 à 3.000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique a une superficie moyenne de 1.000 m<sup>2</sup>.

Au 31 mars 2013, Retail Estates SA détenait en portefeuille 499 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 521.452 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation de ces immeubles, mesuré en m<sup>2</sup> loués, atteint 98,13%.

Au 31 mars 2013, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé (actifs destinés à la vente inclus) de Retail Estates SA à 683,08 mio EUR.

Retail Estates SA est cotée à Euronext Bruxelles et a le statut de sicaf immobilière publique. Au 31 mars 2013, la capitalisation boursière de ses actions cotées atteignait 337,04 mio EUR.

## DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Le présent communiqué de presse contient un certain nombre de déclarations prévisionnelles, sur lesquelles sont susceptibles de peser divers risques et incertitudes. Compte tenu de cela, les résultats réels pourraient s'écarter considérablement des résultats évoqués dans la présente déclaration intermédiaire. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et environnementaux.

Le présent communiqué ne constitue pas une offre de titres aux États-Unis ou dans tout autre pays. Les titres ne peuvent être ni offerts, ni cédés aux États-Unis sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément à l'U.S. Securities Act de 1933 et à ses modifications. La Société n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en tout ou en partie aux États-Unis ni de faire appel public à l'épargne dans tout autre pays que la Belgique.

Ternat, le 28 mai 2013, 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.

