

## RETAIL ESTATES



'the art of creating value in retail estate'

### COMMUNIQUÉ INTÉRIMAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TROISIÈME TRIMESTRE 2012 – 2013<sup>1</sup> (clôturé au 31/12/2012)

**Augmentation de 15,62 % à 15,10 millions d'EUR du résultat net courant<sup>2</sup> par rapport à 13,06 millions d'EUR au 31 décembre 2011**

**Accroissement du portefeuille immobilier<sup>3</sup> à une juste valeur<sup>4</sup> de 666,77 millions d'EUR -  
augmentation de 24,05 % par rapport au 31 mars 2012 (537,47 millions d'EUR)**

**Taux d'occupation<sup>5</sup> élevé de 98,07 % stable (98,19 % au 31 mars 2012)**

---

## 1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

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

Les revenus locatifs des 3 premiers trimestres s'élèvent à 30,91 millions d'EUR, soit une augmentation de 15,37 % par rapport à la même période de l'exercice précédent (26,79 millions d'EUR). Cette hausse s'explique par l'accroissement du portefeuille immobilier dû aux acquisitions et à l'indexation positive. Le taux d'occupation au 31 décembre 2012 demeure de 98,07 % et est cohérent avec celui du 31 mars 2012 (98,19 %).

---

<sup>1</sup> Les chiffres mentionnés dans ce communiqué de presse sont des chiffres consolidés, non audités et conformes aux normes IFRS.

<sup>2</sup> Résultat net courant ou résultat opérationnel : résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (code XV, XVI, XVII du compte des pertes et profits).

<sup>3</sup> Projets de développements inclus.

<sup>4</sup> 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 2011-2012).

<sup>5</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>).



## 1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2012 s'élève à 666,77 millions d'EUR, ce qui implique une augmentation de 129,30 millions EUR (24,05 %) par rapport à la valeur au 31 mars 2012. Cette hausse découle presque entièrement de l'acquisition de portefeuilles immobiliers moins la vente des bâtiments individuels. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent à 4,87 millions d'EUR au 31 décembre 2012 et sont principalement dues aux loyers plus élevés en raison de l'indexation positive.

Au 31 décembre 2012, le portefeuille immobilier compte 499 surfaces de vente d'une superficie louable de 521.551 m<sup>2</sup>.

## 1.3. Investissements et désinvestissements

### *Investissements*

#### 1. Namur

Lors du trimestre passé, Retail Estates a continué d'investir à Namur. 2 immeubles commerciaux ont ainsi été acquis à Bouge, loués respectivement à Carrefour et C&A, ainsi qu'un bien immobilier à Jambes loué à Quick restaurants. À Champion, un immeuble commercial a été réceptionné par Maisons du Monde dans le cadre du projet immobilier. La valeur réelle de ces investissements s'élève à 10,40 millions d'EUR et génère un encaissement locatif de 0,67 million d'EUR.

Dans le cadre du projet immobilier à Champion, on anticipe encore, au premier trimestre de l'exercice, la réception de 2 immeubles commerciaux supplémentaires et la rénovation en profondeur d'un immeuble commercial précédemment acquis.

#### 2. Verviers

Retail Estates a pris le contrôle de la société anonyme « VRP 1 ». Cette société construit un parc commercial à Verviers. Moyennant un investissement initial de 4,25 millions d'EUR, Retail Estates a acquis un intérêt de 51 pour-cent et vise en cas de départ de son partenaire l'acquisition de toutes les actions au plus tôt après la réception du retailpark par ses locataires en août 2013. La commercialisation des espaces à louer est en cours et sera assistée par Retail Estates. A ce jour des baux ont été conclus avec Decathlon (3.813 m<sup>2</sup>), Red Market (1.993 m<sup>2</sup> / formule discount Delhaize) et McDonald's (522 m<sup>2</sup>) qui seront présents à la zone comme pôles d'attraction. L'investissement dans la réalisation du retailpark représentera au minimum 33 millions d'EUR<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> L'estimation est basée sur un prix moyen présumé de 100 EUR / m<sup>2</sup> à un rendement initial de 6,35 %.



## 1.4. Fusion par absorption de filiales

Le 30 novembre 2012, le conseil d'administration de Retail Estates S.A. a approuvé la fusion par acquisition des S.A. Belgian Wood Center et Champion Invest. 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 2012

### 2.1. Résultat net courant

Le résultat net courant a évolué au 31 décembre 2012 pour atteindre 15,38 millions d'EUR dont 15,10 millions d'EUR part du groupe. Le bénéfice net courant par action atteint 2,65 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 (4,87 millions d'EUR) s'élevait à 20,53 millions d'EUR au 31 décembre 2012, dont 20,24 millions d'EUR part du groupe.

### 2.3. Actif net par action

	31/12/2012	31/03/2012
Nombre d'actions en circulation	5.813.122	5.437.074
Nombre moyen pondéré d'actions	5.685.639	5.317.934
Actif net par action (juste valeur) dividendes exclus	42,04	41,59
Actif net par action (juste valeur) dividendes inclus	44,22	44,39
Actif net par action (juste valeur) dividendes exclus IAS 39 exclus	47,80	46,40
Actif net par action (valeur d'investissement) dividendes exclus IAS 39 exclus	50,48	49,01

### 2.4 Taux d'endettement

Au 31 décembre 2012, le taux d'endettement s'élevait à 56,61 %<sup>7</sup> par rapport à 54,37 % au 30 septembre et à 51,08 % au 31 mars 2012. A partir de 31 décembre 2012 le bilan a été dressé sur la base de l'acquisition de la totalité de tous les intérêts minoritaires (IFRS), quel que soit le moment où l'acquisition est effectuée et en supposant qu'elle soit versée en espèces. Cela montre le ratio d'endettement maximal basé sur les informations disponibles et le stade de développement des projets.

<sup>7</sup> Le taux d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 7 décembre 2010.



### 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'intérêt<sup>8</sup>. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action qui y est sensible, est donc incertaine.

A la clôture de l'exercice 2011-2012 précédent, on est parti, pour le résultat courant net présupposé, d'un résultat stable. Cet objectif est maintenu sur la base des résultats des trois premiers trimestres. Les attentes en matière de dividende (2,90 EUR bruts par action) sont confirmées. Ceci implique par rapport à l'exercice 2011-2012 une hausse du dividende de 3,57 %. 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 2012/2013	31 mai 2013
Assemblée générale de l'exercice 2012/2013	5 juillet 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 et 3.000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1.000 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2012, Retail Estates SA détenait en portefeuille 499 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 521.551 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation mesuré en m<sup>2</sup> loués atteint 98,07 %.

Au 31 décembre 2012, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA à 666,77 millions d'EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates SA possède le statut de sicaf immobilière. Au 31 décembre 2012, la capitalisation boursière de ses 5.813.122 actions s'élevait à 313,91 millions d'EUR.

<sup>8</sup> 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.



## 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 15 février 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

