

RETAIL ESTATES



Société anonyme,

sicafi immobilière publique de droit belge,
dont le siège social est établi à B-1740 Ternat (Belgique), Industrielaan n° 6
RPM Bruxelles : 0434.797.847

'the art of creating value in retail estate'

RÉSULTATS SEMESTRIELS AU 30 SEPTEMBRE 2013

Augmentation de 15,17 % du résultat courant net, à 11,33 millions EUR

Réception réussie du centre commercial Crescend'Eau à Verviers après location totale

Achat 26 nouvelles surfaces commerciales d'une juste valeur de 29,76 millions EUR

Taux d'occupation¹: 98,28 %

Dividende brut: confirmation du pronostic (3,00 EUR²)

RAPPORT SEMESTRIEL

Retail Estates SA fait savoir à ses actionnaires que le rapport semestriel financier relatif au premier semestre de l'exercice 2013-2014, clos le 30 septembre 2013, est disponible sur son site Web à l'adresse <http://www.retailestates.com/fr/investisseur/rapports-semestriels>.

¹ Le taux d'occupation est le rapport entre la surface effectivement louée et la surface disponible, exprimé en m².

² Dividende pronostiqué pour l'exercice 2013-2014, tel que renseigné en page 48 du rapport annuel 2012-2013.



A. **RÉSULTATS SEMESTRIELS**

1. RAPPORT D'ACTIVITÉS RELATIF AU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2013-2014, CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2013

1.1. Revenus locatifs et taux d'occupation

Les revenus locatifs achèvent le premier semestre de l'exercice à 22,68 millions EUR, soit une augmentation de 14,06 % par rapport au même semestre l'an dernier (19,88 millions EUR). Cette hausse s'explique quasi intégralement par la croissance du portefeuille immobilier, l'indexation positive des loyers et l'augmentation des loyers à l'occasion de renouvellements de bail conclus.

Le taux d'occupation¹, de 98,28 % au 30 septembre 2013, demeure élevé (98,13 % au 31 mars 2013).

1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 703,27 millions EUR. Les experts immobiliers estiment à 6,96 % 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 85,07 % dans les certificats émis par la SA Immobilière Distri-Land. Au 30 septembre 2013, la juste valeur de ce portefeuille immobilier est évaluée à 19,34 millions EUR. La part de Retail Estates SA dans la juste valeur totale des biens immobiliers du certificat foncier s'élève à 15,22 millions EUR.

Au 30 septembre 2013, le portefeuille immobilier est constitué de 527 biens, pour une surface locative de 546.485 m².



1.3. Optimisation du portefeuille immobilier

Péruwelz

Le **1^{er} juin 2013**, deux immeubles commerciaux sont réceptionnés à Péruwelz, lesquels ont été construits par Retail Estates SA après la démolition d'un ancien immeuble commercial. Les magasins sont loués à Action et Bel&Bo. Ils génèrent un revenu locatif de 0,15 million EUR et représentent une juste valeur de 2,12 millions EUR.

Lochristi

Le **1^{er} octobre 2013**, une salle d'exposition qui a été transformée en deux immeubles commerciaux et un appartement, est réceptionnée à Lochristi. Les magasins sont loués à Damart et Bruynzeel Keukens. L'ensemble commercial génère un revenu locatif de 0,16 million EUR et une juste valeur de 2,42 millions EUR. L'appartement est mis en vente.

1.4. Investissements³ - centres commerciaux

Verviers (VRP 1 SA)

Le **1^{er} septembre 2013**, le projet de promotion immobilière à Verviers est réceptionné aux locataires. Retail Estates SA a augmenté sa participation dans l'actionnariat de VRP 1 SA à 91,21 %, grâce à un investissement de 4,84 millions EUR. La surface commerciale louée au 30 septembre 2013 a progressé à 97,84 % de l'ensemble. Tous les immeubles commerciaux sont loués. Il est estimé que l'ensemble générera un revenu locatif de 2,26 millions EUR. La juste valeur au 30 septembre 2013 s'élève à 35,88 millions EUR.

Namur (Erpent Invest SA)

Le **24 mai 2013**, Retail Estates SA a acquis les actions restantes de la société Erpent Invest SA pour 0,4 million EUR. Retail Estates détient actuellement 100 % des actions. Cette société possède une villa à usage de bureaux qui, après démolition, sera affectée à la construction d'un immeuble commercial.

³ Les valeurs d'acquisition et de vente des investissements et des désinvestissements sont cohérentes par rapport aux valeurs d'investissement des experts immobiliers.



Gand – Sint-Denijs-Westrem (SDW Invest sprl)

Le **3 septembre 2013**, le contrôle exclusif de la sparl SDW Invest a été acquis. Cette société possède trois immeubles commerciaux le long de la Kortrijkssteenweg à Gand – Sint-Denijs-Westrem/Sint-Martens-Latem. Ces immeubles commerciaux représentent un revenu locatif de 0,32 million EUR et une juste valeur de 5,19 millions EUR.

1.5. Désinvestissements³

Au cours du semestre écoulé, deux biens commerciaux et un appartement ont été vendus, dégageant un produit de vente net de 2,60 millions EUR. Les biens commerciaux vendus sont situés à Wavre (Club) et Renaix (Aldi). La juste valeur de ces biens s'élevait, au moment de la vente, à 2,57 millions EUR.

Ces ventes s'inscrivent dans le cadre d'un programme annuel et continu de vente de magasins isolés qui, en raison de leur emplacement, de leur taille et/ou des activités commerciales qui y sont exercées, ne relèvent pas du portefeuille de base de Retail Estates SA.

1.6. Augmentation du capital

Augmentation du capital en numéraire

Le **28 juin 2013**, il a été procédé à une augmentation du capital avec droit de préférence dans le cadre du capital autorisé. Le prix de souscription a été confirmé à 49,75 EUR. Le 28 juin 2013, au total tous les coupons n° 18 (ou scrips en représentation de ceux-ci) ont été remis contre de nouvelles actions. Ce faisant, 1.453.280 nouvelles actions ont été émises, pour un montant total de 72.300.680 EUR (plus précisément 32,70 millions EUR en capital et 39,60 millions EUR en primes d'émission). Les nouvelles actions participaient aux bénéfices depuis le 1^{er} avril 2013. Après cette augmentation du capital, le capital était représenté par 7.266.402 actions.

Augmentation du capital par apport en nature

Le **28 juin 2013**, le conseil d'administration a émis 24.009 nouvelles actions dans le cadre des pouvoirs qui lui sont attribués en matière de capital autorisé, en contrepartie de l'apport en nature de deux immeubles commerciaux sis à Spa, Boulevard des Anglais. La valeur totale de l'apport s'élève à 1.176.514 EUR (plus précisément 0,54 million EUR en capital et 0,64 million EUR en primes d'émission). En exécutant la convention d'apport de 31 mars 2013, les actions ont été



émises à un prix d'émission de 49,0012 EUR et donnent droit aux dividendes à compter du 1^{er} avril 2013. Après cette augmentation du capital, le capital est représenté par 7.290.411 actions.

1.7. Augmentation du capital et fusion par absorption de filiales

Le **30 septembre 2013**, la proposition de fusion par absorption de VRP 1 SA a été déposée, en vue d'une fusion avec effet au 31 décembre 2013 à 24h.

1.8. Agrément de Retail Warehousing Invest SA comme sicafi immobilière institutionnelle

Avec effet au **1^{er} juillet 2013**, la filiale Retail Warehousing Invest SA a obtenu le statut de sicafi immobilière institutionnelle.

2. MODIFICATIONS DES STATUTS DE RETAIL ESTATES SA

2.1. Assemblée générale extraordinaire 28 juin 2013

Suite à l'augmentation du capital susmentionnée de 28 juin dernier, 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 émises.

2.2. Assemblée générale extraordinaire prévue

Le conseil d'administration a convoqué une assemblée générale extraordinaire le **9 décembre 2013**, laquelle statuera sur les points suivants :

- l'octroi d'une nouvelle habilitation au conseil d'administration en vue d'augmenter le capital social dans le cadre du capital autorisé, et ce à concurrence d'un montant maximum du capital social.
- le remplacement de l'habilitation octroyée au conseil d'administration en vue de procéder à une ou plusieurs augmentations du capital en cas d'offre publique d'acquisition.
- une mise à jour du texte des statuts.

Le conseil d'administration avait convoqué le 20 novembre 2013 une première assemblée générale extraordinaire avec le même ordre du jour. Le quorum nécessaire n'y est pas atteint.

Pour obtenir davantage d'informations à ce sujet, veuillez consulter notre site Web www.retailestates.com, rubrique Relations Investisseurs.



3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU SEMESTRE

3.1. Investissements

Extension cluster commercial Marche-en-Famenne

Le **8 octobre 2013**, Retail Estates SA a conclu un accord en vue d'acquérir six immeubles commerciaux dans le centre commercial 'Espace de la Famenne' à Marche-en-Famenne, avec une surface commerciale de 4.033 m². À l'heure actuelle, trois immeubles commerciaux ont été livrés respectivement à Eldi, Literie Prestige et Cash Converters. La livraison des trois derniers immeubles, notamment à H&M et Hema, est prévue d'ici fin février 2014. Dès que toutes les surfaces de vente auront été livrées et louées, l'encaissement de loyers devrait s'élever à 0,42 million EUR et la juste valeur devrait s'élever à 6,58 millions EUR. Ces surfaces de vente représentent une extension du cluster que Retail Estates SA avait déjà construit systématiquement à cet endroit depuis 1998.

Acquisition 20 immeubles commerciaux

Le **31 octobre 2013**, Retail Estates SA a acquis le contrôle exclusif d'une société immobilière qui possède 20 immeubles commerciaux. Les immeubles représentent une surface commerciale de 17.055 m² et un revenu locatif de 1,52 million EUR. La juste valeur s'élève à 23,18 millions EUR. Le portefeuille comprend:

- 11 magasins dans des centres commerciaux: Tournai – Froyennes (Di parfumerie et Mobistar), Liège – Grivegnée (JBC et Shoe Discount), Lanaken (AVA, Toychamp, E5 mode et Scapino), Andenne (Vanden Borre), Libramont (AVA) et Huy (Pointcarré).
- 4 magasins de périphérie faisant partie d'un cluster: Lokeren (JBC), Audenarde (Brantano), Bruges (Picard) et Zelzate (JBC).
- 2 magasins de périphérie isolés: Tillf (Lidl) et Heusden-Zolder (Lidl).
- 3 magasins sur un site au centre-ville: trois magasins établis dans le centre commercial De Klokke à Bilzen (JBC, Zeeman et Kruidvat).

Acquisition additionnelle actions VRP 1 SA

Le **5 novembre 2013**, un montant de 4,50 millions EUR a été provisoirement payé pour les actions restantes de VRP 1 SA. Le décompte définitif suivra dans le cours du mois de novembre.



3.2. Désinvestissements

Immobilière Distri-Land SA - vente immeuble commercial à Bruges

Le **24 octobre 2013**, le certificat immobilier Distri-Land a vendu son immeuble commercial à Bruges, loué à AS Adventure, pour un prix de vente net de 3,13 millions EUR. Le produit de la vente devrait être attribué aux titulaires de certificats dans le courant du mois de décembre 2013.

3.3. Fusion par absorption d'une filiale

Le 28 juin 2013, la proposition de fusion par absorption d'Infradis Real Estate SA a été déposée. Cette fusion a eu lieu avec effet au **31 octobre 2013** à 24h, sans émission d'actions nouvelles. La fusion de la filiale simplifie la gestion administrative et réduit les revenus imposables des filiales de Retail Estates SA.

4. ANALYSE DES RÉSULTATS

Résultats semestriels au 30 septembre 2013: augmentation de 15,17 % du résultat courant net (part du Groupe) par rapport au 30 juin 2013 - augmentation de 4,10 % de la juste valeur du portefeuille immobilier par rapport au 31 mars 2013.

Au 30 septembre 2013, le **résultat courant net** (c'est-à-dire le bénéfice, hors résultats sur portefeuille) s'élève à 11,33 millions EUR, en hausse de 15,17 % par rapport à la même période l'an dernier.

Le **résultat locatif net** est passé de 19,70 millions EUR à 22,29 millions EUR grâce, surtout, à l'acquisition d'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 66,32 millions EUR par rapport au 30 septembre 2012. Par rapport au 31 mars 2013, le portefeuille a progressé de 27,68 millions EUR.

Déduction faite des charges immobilières, nous obtenons un résultat immobilier de 22,17 millions EUR, contre 19,47 millions EUR l'an passé.



Les **charges immobilières** s'élèvent à - 1,43 million EUR, contre - 1,22 million EUR douze 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 19,59 millions EUR et une marge d'exploitation de 87,87 %.

Le résultat des **ventes des immeubles de placement** s'élève à 0,028 million EUR, pour une vente de 2,60 millions EUR au total. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement comptent pour 2,25 millions EUR, montant correspondant au solde excédentaire des diverses variations négatives et positives.

La société achève la période sur un **résultat financier** de - 7,89 millions EUR et un accroissement des coûts de 1,06 million EUR par rapport à la même période l'an dernier. Elle finance son portefeuille immobilier principalement au moyen d'emprunts bancaires de longue durée à taux d'intérêt fixes. Le taux d'intérêt moyen s'établit à 4,53 % au 30 septembre 2013.

Le **résultat net** (part du Groupe) du premier semestre s'élève à 13,61 millions EUR. Il s'articule autour d'un résultat courant net de 11,33 millions EUR et d'un résultat de 2,28 millions EUR sur le portefeuille, soit un bénéfice courant net de 1,72 EUR par action pour le premier semestre (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions). Compte tenu du nombre d'actions donnant droit aux dividendes, le bénéfice courant net par action s'élève à 1,55 EUR. La dilution du bénéfice par action est une conséquence de l'augmentation du capital opérée le 28 juin.

Compte tenu de l'actif destiné à la vente, la **juste valeur du portefeuille immobilier** est de 708,97 millions EUR au 30 septembre 2013, contre 683,08 millions EUR au 31 mars 2013.

La **valeur d'actif net** (juste valeur) de l'action clôture à 45,53 EUR au 30 septembre 2013 (hors 50 % du dividende proposé). Au 31 mars 2013, elle était de 43,48 EUR (hors dividende).

Le **taux d'endettement** au 30 septembre 2013 est de 50,71 % contre 55,75 % au 31 mars 2013.



5. 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. Au 30 septembre 2013, la confiance des consommateurs faible 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. La faillite de l'entreprise O'Cool, déclarée le 28 août 2013, y constitue une exception. Au 30 septembre 2013, le montant total des loyers impayés par O'Cool s'élevait à 0,21 million EUR. À la même date, une provision de 0,014 million EUR pour créances irrécouvrables a été constituée au titre des loyers de O'Cool. Le reste de la créance en souffrance est garanti par des garanties bancaires ou concerne des loyers à partir de la date de faillite, lesquels relèvent de l'occupation par le curateur. Le 31 octobre 2013, le curateur a mis un terme à l'occupation des huit magasins restants de O'Cool.

Il est estimé que le résultat courant net par action pour l'exercice 2013-2014 dépassera 3,00 EUR par action. Les prévisions en matière de dividendes⁴ (3,00 EUR brut par action, ce qui, par rapport à l'exercice précédent, représente une augmentation de 3,45 %) sont confirmées. Ces attentes ont été comblées dans l'hypothèse de dépenses de consommation stables et moyennant une évolution limitée mais positive des loyers.

⁴ 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 2013 7.290.411 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.

Calendrier financier

Déclaration intérimaire relative aux résultats du troisième trimestre de l'exercice 2013-2014	14 février 2014
Publication des résultats de l'exercice 2013-2014	23 mai 2014
Mise en paiement du dividende	11 juillet 2014

À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates SA est une sicafi 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 m² et 3.000 m². Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1.000 m².

Au 30 septembre 2013, Retail Estates SA détient en portefeuille 527 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 546.485 m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 98,28 %.

Au 30 septembre 2013, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA à 703,27 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates SA possède le statut de sicafi immobilière. Au 30 septembre 2013, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 393,68 millions 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 intérimaire. 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 29 novembre 2013. 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 - Sicafi immobilière de droit belge - Industrielaan 6, 1740 Ternat - RPM Bruxelles - TVA BE 0434.797.847.



1. COMpte DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

1.A. Compte de résultats consolidé simplifié		
	30.09.13	30.09.12
<i>en milliers €</i>		
Revenus locatifs	22.678	19.882
Charges relatives à la location	-384	-177
RÉSULTAT LOCATIF NET	22.294	19.705
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.363	1.675
Charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.479	-1.893
Autres revenus et charges relatifs à la location	-9	-20
RÉSULTAT IMMOBILIER	22.169	19.467
Frais techniques	-522	-526
Frais commerciaux	-126	-53
Charges et taxes sur immeubles non loués	-62	-79
Frais de gestion immobilière	-721	-564
Autres charges immobilières		-2
FRAIS IMMOBILIERS	-1.433	-1.224
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20.736	18.244
Frais généraux de la société	-1.146	-1.080
Autres revenus et charges d'exploitation		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.589	17.165



Résultat sur vente d'immeubles de placement	28	243
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.253	2.654
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	21.871	20.062
Produits financiers	562	625
Charges d'intérêts	-8.430	-7.397
Autres charges financières	-26	-61
RÉSULTAT FINANCIER	-7.894	-6.833
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	13.977	13.228
Impôts	-368	-342
RÉSULTAT NET	13.608	12.886
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	13.608	12.732
Intérêts minoritaires		154
Commentaire:		
Résultat courant net (part du Groupe)⁵	11.327	9.835
Résultat sur portefeuille	2.281	2.897
RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.13	30.09.12
Nombre d'actions ordinaires en circulation	7.290.411	5.813.122
Nombre moyen pondéré d'actions	6.571.948	5.621.550

⁵ Le résultat courant net se calcule comme suit: le résultat net hors les variations de juste valeur des immeubles de placement et hors le résultat sur les ventes d'immeubles de placement.



Bénéfice net par action ordinaire (en €) ⁶	2,07	2,26
Bénéfice net dilué par action (en €) ⁶	2,07	2,26
Bénéfice distribuable par action (en €) ⁷	1,56	1,72
Résultat courant net par action (en €) ⁶	1,72	1,75
1.B. Eléments du résultat total (Statement of other comprehensive income)		
	30.09.13	30.09.12
<i>en milliers €</i>		
Résultat net	13.608	12.886
Autres éléments du résultat total récupérables en comptes de résultats:		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.074	-1.386
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.775	-6.457
RÉSULTAT TOTAL	18.309	5.043

2. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

ACTIF	30.09.13	31.03.13
<i>en milliers €</i>		
Actifs immobilisés	703.901	676.003
Immobilisations incorporelles	44	56
Immeubles de placement ⁸	703.275	675.593
Autres immobilisations corporelles	336	352

⁶ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁷ Sur la base du nombre d'actions ordinaires en circulation.

⁸ En ce compris projets de développement conformément à IAS 40.



Immobilisations financières	241		
Créances commerciales et autres actifs immobilisés	5		2
Actifs circulants	53.899		11.509
Actifs immobilisés ou groupes d'actifs destinés à la vente	5.695		7.488
Créances commerciales	2.975		716
Créances fiscales et autres actifs immobilisés	978		1.084
Trésorerie et équivalents de trésoreries	42.987		1.879
Comptes de régularisation	1.264		342
TOTAL DE L'ACTIF	757.799		687.511
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.13		31.03.13
<i>in duizenden €</i>			
Capitaux propres	342.890		269.588
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société mère	342.890		269.588
Capital	160.962		129.389
Primes d'émission	93.095		52.857
Réserves	75.225		57.760
Résultat net de l'exercice	13.608		29.582
Intérêts minoritaires			
Passifs	414.909		417.923
Passifs non courants	346.463		374.279
<i>Provisions</i>	110		125
<i>Dettes financières non courantes</i>	307.484		330.089
<i>Établissements de crédit</i>	307.484		330.089
<i>Leasing financier</i>			



<i>Autres passifs non courants</i>	38.869	44.065
Passifs courants	68.447	43.644
<i>Dettes financières courantes</i>	45.761	16.577
<i>Établissements de crédit</i>	45.761	16.577
<i>Leasing financier</i>		
<i>Dettes commerciales et autres dettes courantes</i>	13.404	15.645
<i>Autres passifs courants</i>	5.400	9.246
<i>Comptes de régularisation</i>	3.881	2.176
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	757.799	687.511
TAUX D'ENDETTEMENT	30.09.13	31.03.13
Taux d'endettement ⁹	50,71 %	55,75 %
VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	30.09.13	31.03.13
Valeur de l'actif net par action (juste valeur) ¹⁰	47,03	46,38
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) ¹¹	49,34	49,09
Valeur de l'actif net par action (juste valeur) hors dividende ¹⁰	45,53	43,48
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende ¹¹	47,84	46,19

⁹ Le taux d'endettement est calculé comme suit: passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture des taux et impôts différés) divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture des taux).

¹⁰ 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.

¹¹ 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.



Valeur de l'actif net par action (juste valeur) hors dividende hors IAS 39 ¹²	48,87	48,66
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39 ¹³	51,18	51,37

* *

*

¹² L'actif net par action (juste valeur) hors dividende hors IAS 39 se calcule comme suit : capitaux propres (hors variation de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture permise dans une couverture de flux de trésorerie telle que définie dans IFRS et hors dividendes) divisé par le nombre d'actions.

¹³ L'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39 se calcule comme suit : capitaux propres (hors impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, hors variation de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture permise dans une couverture de flux de trésorerie telle que définie dans IFRS et hors dividendes) divisé par le nombre d'actions.

