

## 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’

---

### PUBLICATION RÉSULTATS ANNUELS EXERCICE 2013 - 2014

ACCROISSEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À  
750,30 MILLIONS EUR (+9,84 %)

RÉSULTAT COURANT NET AUGMENTE À 25,07 MILLIONS EUR (+21,12%)

TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ DE 98,17 % STABLE

---

### RAPPORT ANNUEL 2013 - 2014 DISPONIBLE

- Le **résultat locatif net** augmente de 13,57 % à 47,02 millions EUR par l'élargissement du portefeuille immobilier de 9,84 % à 750,30 millions EUR (juste valeur, actifs détenus en vue de la vente inclus)
- Le **résultat courant net** (hors résultat du portefeuille) augmente de 21,12 % à 25,07 millions EUR
- **Évaluation** du portefeuille immobilier : juste valeur du portefeuille immobilier stable et résistante à l'inflation, variation de 3,26 millions EUR de la juste valeur des placements immobiliers
- Le **taux d'endettement** baisse jusqu'à 49,10 % (55,75 % au 31 mars 2013) suite à l'augmentation du capital
- Le **dividende** prévisionnel s'élève à 3,00 EUR (+3,44 %) – pay-out ratio 86,55 %



## AUGMENTATION DU CAPITAL COMME BASE DE LA POURSUITE DE CROISSANCE

Au cours de l'exercice clôturé, Retail Estates a jeté les bases de la poursuite de sa croissance. Le 28 juin 2013, une augmentation de capital par souscription publique a été menée à bien, suite à laquelle 72 millions EUR de capital supplémentaire ont été levés auprès du public. L'intégralité du produit de cette augmentation de capital a été investie entre-temps dans l'élargissement du portefeuille immobilier, qui a ainsi progressé de 499 à 548 surfaces commerciales et dont la juste valeur est passée de 683,08 millions EUR à 750,30 millions EUR (actifs détenus en vue de la vente inclus).

D'un point de vue opérationnel, l'exercice écoulé s'est de nouveau clôturé sur des résultats positifs. Le taux d'occupation se maintient au-dessus des 98 % (98,17 % au 31 mars 2014) pour la 16<sup>ième</sup> année de rang. Lors de la revalorisation du portefeuille immobilier par les experts immobiliers, aucun changement de rendement notable a été constaté, de sorte que la petite variation de la juste valeur actée est entièrement imputable à (la faiblesse de) l'inflation.

Retail Estates a connu, de nouveau, une croissance remarquable de son portefeuille immobilier au cours de l'exercice précédent: le centre commercial à Verviers (23 immeubles commerciaux) a été réceptionné le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et Retail Estates a acquis des immeubles à Sint-Denijs-Westrem (3 immeubles commerciaux) et à Marche-en-Famenne (7 immeubles commerciaux). De plus, Retail Estates a acquis le contrôle exclusif de la société immobilière Ducova sprl qui possède 20 immeubles commerciaux à des endroits divers. Finalement, 2 immeubles commerciaux à Péruwelz et 2 à Lochristi ont été réceptionnés dans le cadre de l'optimisation de son portefeuille immobilier.

Retail Estates a également vendu divers biens immeubles pour une valeur de 7,21 millions 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.

## PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2014-2015

Retail Estates espère pouvoir maintenir la ligne stratégique de l'exercice clôturé, laquelle consiste à générer une croissance de l'entreprise tant en termes de base de capital que de financement externe, ainsi qu'à réaliser une croissance uniforme tout en protégeant le résultat courant et la valeur intrinsèque des actions. Dans ce contexte, nous attirons votre attention sur l'émission, le 23 avril 2014, d'un emprunt obligataire de 30 millions EUR à échéance de 7 ans, lequel a permis à notre société d'étendre ses sources de financement de manière convaincante.



## DIVIDENDE

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 4 juillet 2014 de distribuer un dividende brut de 3,00 EUR par action (pay-out ratio de 86,55 %). Il s'agit là d'une hausse du dividende de 3,44 % par rapport au dividende de l'exercice précédent.

Pour l'exercice 2014-2015, la prévision du dividende est de 3,10 EUR brut, ce qui représente une hausse de 3,33 % par rapport au dividende prévisionnel pour l'exercice 2013-2014. Cet objectif s'accorde avec la politique menée dans les années précédentes.

Le dividende 2013-2014 est payable au 11 juillet 2014.

## CALENDRIER

Le **rapport annuel** est à la disposition des actionnaires sur le site web à partir du 23 mai 2014 (après fermetures des Bourses).



## CHIFFRES CLÉS

### 1. Compte de résultats consolidés

1. A. COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers €)	31.03.14	31.03.13
Revenus locatifs	47.689	42.027
Charges relatives à la location	-666	-625
<b>Résultat locatif net</b>	<b>47.024</b>	<b>41.402</b>
Récupération des charges immobilières		
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles	5.002	3.638
Charges locatives et des taxes normalement assumées par les locataires sur les immeubles loués	-5.222	-4.052
Autres revenus et charges relatifs à la location	-43	-29
<b>Résultat immobilier</b>	<b>46.761</b>	<b>40.959</b>
Frais techniques	-1.276	-1.059
Frais commerciaux	-230	-128
Charges et taxes sur les immeubles non loués	-122	-140
Frais de gestion immobilière	-1.417	-1.220
Autres charges immobilières	0	-2
<b>Frais immobiliers</b>	<b>-3.044</b>	<b>-2.549</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>43.716</b>	<b>38.410</b>
Frais généraux de la société	-2.400	-2.263
Autres revenus et charges d'exploitation		
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>41.316</b>	<b>36.147</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	236	303
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.260	8.579



<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>44.812</b>	<b>45.029</b>
Revenus financiers	260	34
Charges d'intérêts	-16.012	-14.730
Autres charges financières	-36	-75
<b>Résultat financier</b>	<b>-15.787</b>	<b>-14.771</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>29.025</b>	<b>30.258</b>
Impôts	-457	-676
<b>Résultat net</b>	<b>28.568</b>	<b>29.582</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires du Groupe	28.568	29.582
Intérêts minoritaires		
Commentaire:		
<b>Résultat courant net (part du Groupe)<sup>1</sup></b>	<b>25.072</b>	<b>20.700</b>
Résultat sur portefeuille	3.496	8.882
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>31.03.14</b>	<b>31.03.13</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	7.290.411	5.813.122
Nombre moyen pondéré d'actions	6.930.195	5.717.073
Bénéfice net par action ordinaire (en EUR) <sup>2</sup>	4,12	5,17
Bénéfice net dilué par action (en EUR) <sup>2</sup>	4,12	5,17
Bénéfice distribuable par action (en EUR) <sup>3</sup>	3,47	3,59
Bénéfice courant net par action (en EUR) <sup>2</sup>	3,62	3,62
Dividende	3,00	2,90

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>3</sup> Sur la base du nombre d'actions ordinaires en circulation.





1. B. ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT TOTAL (en milliers €)	31.03.14	31.03.13
Résultat net	28.568	29.582
Autres éléments du résultat total récupérables en comptes de résultats:		
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2.623	-1.618
Variations de la juste valeur des flux de trésorerie	6.210	-3.905
<b>Résultat total</b>	<b>32.155</b>	<b>24.059</b>

## 2. Bilan consolidé

ACTIFS (en milliers €)	31.03.14	31.03.13
<b>Immobilisations</b>	<b>746.245</b>	<b>676.003</b>
Goodwill		
Immobilisations incorporelles	26	56
Immeubles de placement <sup>4</sup>	745.916	675.593
Autres immobilisations corporelles	297	352
Immobilisations financières		
Créances commerciales et autres immobilisations	5	2
<b>Actifs circulants</b>	<b>9.620</b>	<b>11.509</b>
Immobilisations ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	4.385	7.488
Créances commerciales	725	716
Créances fiscales et autres actifs circulants	1.899	1.084
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.189	1.879
Comptes de régularisation	421	342
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>755.865</b>	<b>687.511</b>

<sup>4</sup> En ce compris projets de développement conformément à IAS 40.



<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)</b>	<b>31.03.14</b>	<b>31.03.13</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>356.524</b>	<b>269.588</b>
<b>Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>356.524</b>	<b>269.588</b>
Capital	160.962	129.389
Primes d'émission	93.095	52.857
Réserves	73.900	57.760
Résultat net de l'exercice	28.568	29.582
<b>Intérêts minoritaires</b>		
<b>Passifs</b>	<b>399.341</b>	<b>417.923</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>365.825</b>	<b>374.279</b>
Provisions	102	125
Dettes financières non courantes	327.677	330.089
Établissements de crédit	327.677	330.089
Autres passifs non courants	38.046	44.065
<b>Passifs courants</b>	<b>33.516</b>	<b>43.644</b>
Dettes financières courantes	22.421	16.577
Établissements de crédit	22.421	16.577
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.992	15.645
Autres passifs courants	86	9.246
Comptes de régularisation	3.017	2.176
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>755.865</b>	<b>687.511</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>31.03.14</b>	<b>31.03.13</b>
Taux d'endettement <sup>5</sup>	49,10%	55,75%

<sup>5</sup> 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).



VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION (en €) - PART DU GROUPE	31.03.14	31.03.13
Valeur de l'actif net par action (juste valeur) <sup>6</sup>	48,90	46,38
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) <sup>7</sup>	51,43	49,09
Valeur de l'actif net par action (juste valeur) hors dividende <sup>6</sup>	45,90	43,48
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende <sup>7</sup>	48,43	46,19
Valeur de l'actif net par action (juste valeur) hors dividende hors IAS 39 <sup>8</sup>	49,18	48,66
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39 <sup>9</sup>	51,70	51,37

## 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 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 31 mars 2014, Retail Estates sa détient en portefeuille 548 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 570.870 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation mesuré en m<sup>2</sup> loués atteint 98,17 %.

Au 31 mars 2014, les experts immobiliers indépendants estiment la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 750,30 millions EUR (actifs détenus en vue de la vente inclus).

<sup>6</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>7</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.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.





Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates sa possède le statut de sicafi immobilière. Au 31 mars 2014, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 429,55 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 interimaire. 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 23 mai 2014,

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.

\*

\*

\*

