

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’

COMMUNIQUÉ INTÉRIMAIRE DU CONSEIL D’ADMINISTRATION TROISIÈME TRIMESTRE 2013 – 2014¹ (clôturé au 31.12.2013)

Augmentation de 19,66 % à 18,07 millions EUR du résultat courant net² par rapport à 15,10 millions EUR au 31 décembre 2012

Accroissement du portefeuille immobilier³ à une juste valeur⁴ de 743,67 millions EUR - augmentation de 10,07 % par rapport au 31 mars 2013 (675,59 millions EUR)

Résultat de l’augmentation du capital de 28 juin 2013 a été entièrement investi (environ 72 millions EUR)

Retail Estates confirme sa prévision en matière de dividende de 3,00 EUR par action

1. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

1.1. Revenus locatifs et taux d’occupation

Les revenus locatifs des trois premiers trimestres s’élèvent à 34,98 millions EUR, soit une augmentation de 13,16 % par rapport à la même période de l’exercice précédent (30,91 millions

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

² Le résultat courant net ou le résultat opérationnel: résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XV, XVI, XVII du compte des pertes et profits).

³ Projets de développement inclus.

⁴ 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 2012-2013).



EUR). Cette hausse s'explique quasi intégralement par la croissance du portefeuille immobilier et l'indexation positive des loyers.

Le taux d'occupation⁵ au 31 décembre 2013 s'élève à 97,53 %. La diminution du taux d'occupation sous 98 % est uniquement due à l'inoccupation temporaire de quelques immeubles à l'occasion de la faillite de l'entreprise O'Cool. Pour certains immeubles inoccupés la relocation est déjà réalisée. Il est estimé qu'à l'entrée en vigueur de ces baux commerciaux, le taux d'occupation augmentera au-dessus 98,34 % (d'ici 31 mars 2014).

1.2. Juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2013 s'élève à 743,67 millions EUR, ce qui implique une augmentation de 68,08 millions EUR (10,07 %) par rapport à la valeur au 31 mars 2013 (675,59 millions EUR). Cette hausse découle presque entièrement de l'acquisition des portefeuilles immobiliers moins la vente des bâtiments individuels. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent à 2,25 millions EUR au 31 décembre 2013 ; une stagnation par rapport au trimestre précédent à cause d'une évolution très limitée de l'indice et le nombre minimal de contrats qui sont indexés dans le troisième trimestre.

Au 31 décembre 2013, le portefeuille immobilier compte 551 surfaces de vente d'une superficie louable de 571.104 m².

1.3. Investissements et désinvestissements

Investissements

1. Acquisition des immeubles commerciaux

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, Lingerie 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. Le rendement initial brut s'élève

⁵ Le taux d'occupation exprime le rapport entre la surface totale du portefeuille immobilier et les surfaces vacantes, exprimé en m².



à 6,38 %. Ces surfaces de vente représentent une extension du cluster que Retail Estates SA avait déjà construit systématiquement à cet endroit depuis 1998.

Le **16 décembre 2013**, trois magasins Hubo qui se situent à Marche-en-Famenne, Malines et Deinze, ont été acquis. Ils représentent une surface commerciale totale de 8.244 m², un revenu locatif de 695.000 EUR et une juste valeur de 10,58 millions EUR. Le rendement initial brut s'élève à 6,40 %.

2. Acquisition 20 immeubles commerciaux (Ducova sprl)

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).

3. Acquisition additionnelle actions VRP 1 SA

Le **1^{er} septembre 2013**, le projet de promotion immobilière à Verviers a été réceptionné aux locataires. Tous les immeubles commerciaux sont loués. Le centre commercial représente un revenu locatif net de 2,35 millions EUR et une juste valeur de 36,03 millions EUR. Le troisième trimestre un montant de 5,60 millions EUR a été payé pour l'acquisition des actions de VRP 1 SA qui n'étaient pas encore dans la possession de Retail Estates SA.

Désinvestissements

Au cours du troisième trimestre deux immeubles, situés à Soumagne (loué à JBC) et Gerpinnes (immeuble inoccupé), ont été vendus pour un prix de vente net de 1,39 million EUR. Une plus-value nette de 0,10 million EUR a été réalisée sur ces ventes.



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 a été attribué aux titulaires de certificats dans le courant du mois de décembre 2013. Une plus-value nette de 0,08 million EUR a été réalisée sur cette vente.

1.4. Fusion par absorption de filiales

Le 29 octobre 2013, le conseil d'administration de Retail Estates SA a approuvé la fusion par absorption de la SA Infradis Real Estate, avec effet au **31 octobre 2013**. Le 18 décembre 2013, la fusion par absorption de la SA VRP 1 a été approuvée, avec effet au **31 décembre 2013**.

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 2013

2.1. Résultat courant net

Le résultat courant net a évolué au 31 décembre 2013 pour atteindre 18,07 millions EUR. Le bénéfice courant net par action atteint 2,65 EUR (compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions). Compte tenu du nombre d'actions donnant droit aux dividendes, le bénéfice courant net par action pour les trois premiers trimestres s'élève à 2,48 EUR. Le dividende présumé pour les trois trimestres est de 2,25 EUR. Le résultat courant net du troisième trimestre s'élève à 0,92 EUR par rapport à 1,56 EUR pour les deux premiers trimestres (compte tenu des actions donnant droit aux dividendes).

2.2. Résultat net

Le résultat net, qui tient également compte des résultats sur la vente des immeubles de placement (0,22 million EUR) et de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (2,25 millions EUR) s'élève à 20,54 millions EUR au 31 décembre 2013.



2.3. Informations par action

| | 31.12.2013 | 31.03.2013 |
|---|------------|------------|
| Nombre d'actions en circulation | 7.290.411 | 5.813.122 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 6.812.306 | 5.717.073 |
| Actif net par action (juste valeur) incl. dividende (IFRS) | 48,01 | 46,38 |
| Actif net par action (juste valeur) hors dividende | 45,76 | 43,48 |
| Actif net par action (juste valeur) hors dividende hors IAS 39 | 48,93 | 48,66 |
| Actif net par action (valeur d'investissement) hors dividende hors IAS 39 | 51,35 | 51,37 |
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Résultat courant net (IFRS, compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions) | 2,65 | 2,65 |
| Résultat courant net (compte tenu du nombre d'actions donnant droit aux dividendes) | 2,48 | 2,59 |

2.4. Taux d'endettement

Au 31 décembre 2013, le taux d'endettement s'élève à 50,06 %⁶ par rapport à 50,71 % au 30 septembre 2013 et à 55,75 % au 31 mars 2013. A partir de 31 décembre 2013 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 taux d'endettement maximal basé sur les informations disponibles et le stade de développement des projets.

3. 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 taux⁷. L'évolution de la valeur intrinsèque de l'action étant sensible aux éléments précités, elle est elle aussi incertaine.

⁶ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'A.R. du 7 décembre 2010.

⁷ Tous les instruments de couverture des taux d'intérêt qui sont utilisés aujourd'hui, sont des couvertures des flux de trésorerie effectives. Par conséquent, les variations de valeur de ceux-ci ont été actées dans les capitaux propres et non pas au compte de résultats.



Il est estimé que le résultat courant net par action pour l'exercice 2013-2014 dépassera 3,25 EUR par action. Les prévisions en matière de dividendes⁸ (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. 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 31 décembre 2013, Retail Estates SA détient en portefeuille 551 surfaces de vente, pour une surface commerciale totale de 571.104 m². Le taux d'occupation mesuré en m² loués atteint 97,53 %.

Au 31 décembre 2013, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates SA à 743,67 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels, Retail Estates SA possède le statut de sicafi immobilière. Au 31 décembre 2013, la capitalisation boursière de ses actions s'élève à 410,52 millions EUR.

⁸ 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.



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 14 février 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.

*

*

*

